

Stéphane du CREST de VILLENEUVE
Commissaire enquêteur
3 avenue Jean Jaurès
91940 Gometz le Châtel
Stephane.ducrest@gmail.com
06 80 01 29 71

Gometz le Châtel le 12 décembre 2022

Enquête publique

Déclaration de projet de construction de logements valant mise en compatibilité du PLU à CERNY (Essonne)

Rapport d'enquête Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GENERALITES

- 1.1 Les règles de l'enquête publique
- 1.2 Le cadre général du projet
- 1.3 Le Cadre juridique

2 L'OBJET DE L'ENQUETE

3 PRESENTATION DU PROJET

- 3.1 Le secteur concerné par la Déclaration de Projet
- 3.2 Les constructions
- 3.3 Les principes d'aménagement
- 3.4 l'intérêt général du projet
- 3.5 Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 - 3.5.1 Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - 3.5.2. Création d'un règlement UDA spécifique à la zone de projet
- 3.6 Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
 - 3.6.1 Etat initial
 - 3.6.2. Evolution de l'environnement

4 IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- 4.1 Décision délibérée de la MRAE en date du 7 avril 2022
- 4.2 Réponses du Maître d'Ouvrage
 - 4.2.1 Réponse au point 1 suite aux travaux d'expertise conduits par « Polyexpert Environnement »
 - 4.2.2 Réponse au point 2
 - 4.2.3 Réponse au point 3
 - 4.2.4 Réponse au point 4

5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- 5.1 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- 5.2 La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français
- 5.3 Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)
- 5.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Essonne (SCoT)
- 5.5 Le SDAGE du bassin Seine-Normandie et sa traduction dans le SAGE de la nappe de Beauce
- 5.6 Le Plan Local de Déplacements (PLD) du Val d'Essonne

6 AVIS RECUEILLIS LORS DE LA CONCERTATION PREALABLE

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 7.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 7.2 Organisation de l'enquête
- 7.3 Composition du dossier
- 7.4 Information du public
- 7.5 Préparation de l'enquête
- 7.6 Accès aux registres :
- 7.7 Modalités de publication et d'affichage :
- 7.8 Clôture de l'enquête
- 7.9 Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage
- 7.10 Climat général de l'enquête

8.OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 8.1 Observations reçues lors des permanences
- 8.2 Observations recueillies sur le registre
- 8.3 TABLEAU DE SYNTHESE DES THEMES TRAITES DANS LES OBSERVATIONS.

2ème PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9 CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

- 9.1 Rappel du contexte qui a motivé le projet :
- 9.2 Rappel de l'objectif du projet
- 9.3 Cohérence du projet
- 9.4 Les approbations et les avis favorables au projet sous réserves

10. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 10.1 Conclusions motivées
 - 10.1.1 Sur la participation du public et sur le déroulement de l'enquête publique
 - 10.1.2 Sur le dossier soumis à l'enquête publique
 - 10.1.3 Sur la nature des observations du public et les réponses du Maître d'Ouvrage
 - 10.1.4 Sur la nature du projet
- 10.2 Avis du commissaire enquêteur

ANNEXES (Ces annexes font partie intégrante du rapport) :

- Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur en date du 7 septembre 2022
- Annexe 2 : Délibération du 20 octobre 2022 Projet de Révision du Règlement Local de Publicité
- Annexe 3 : Arrêté municipal N°335 -2020 portant ouverture de l'enquête publique relative à la Révision du Règlement Local de Publicité
- Annexe 4 : Annonce légale dans Le Parisien du 20/06/2022 et dans le Républicain du 23/06/2022
- Annexe 5 : Texte de l'avis d'enquête publique.
- Annexe 6 : Certificat d'affichage
- Annexe 7 : PV de synthèse notifié au Maître d'Ouvrage
- Annexe 8 : Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

1 Généralités

1.1 Les règles de l'enquête publique

L'un des objets d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, qui en délibère et rend ses conclusions en adoptant le projet, en le rejetant ou en le modifiant.

Le commissaire est désigné par le Président du Tribunal Administratif. Il n'est pas choisi par le maire. Il formule son avis de façon indépendante.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité des pièces administratives mais il vérifie que la procédure réglementaire a été respectée et que les dossiers qui lui sont présentés sont recevables.

Le commissaire enquêteur examine toutes les observations consignées au registre et celles qui lui sont présentées oralement ou par voie dématérialisée. Il exprime son avis personnel dans les conclusions de son rapport. Il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

Le commissaire enquêteur rend donc, à la fin de son enquête, un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance.

L'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- favorable, éventuellement assorti de recommandations (qui n'ont pas de caractère impératif),
- favorable assorti de réserve(s), avec ou sans recommandations,
- défavorable

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées par le maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur serait ipso facto réputé défavorable.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

L'autorité qui prescrit cette enquête est Madame le Maire de CERNY.

1.2 Le cadre général du projet,

Le projet doit permettre la réalisation d'environ **25 logements sociaux** et de **315 m² de surface habitable réservés pour de l'habitat inclusif** à proximité du centre de secours.

1.3 Le cadre juridique

Dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juillet 2017, la Commune de Cerny a classé le centre de secours, situé en entrée de ville nord, en zone UE à vocation équipement public. Dans la continuité de ce dernier se trouve une zone UD, à vocation habitat, le long du chemin des Fourneaux.

La commune, est propriétaire du foncier des zones UE et UD

L'opération d'aménagement nécessite **d'adapter le document d'urbanisme de la commune, car** la réalisation d'un projet sur deux zonages différents, notamment, ne permet pas d'optimiser la qualité et l'homogénéité des futurs logements.

La commune a choisi la procédure de **Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU**.

Rappelons qu'une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction**, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

Rappelons que la loi du 1er août 2003 permet aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est en l'occurrence la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Le projet de logements sociaux, qui constitue un enjeu important pour le maintien notamment de jeunes sapeur-pompiers volontaires sur la commune, relève bien de l'intérêt général de Cerny et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur (articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme).

La commune peut donc, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Lorsque l'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, des dispositions sont nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes.

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme précise : « Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

2 L'objet de l'enquête,

L'enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs est organisée par la commune.

Elle porte à la fois sur **l'intérêt général** du projet et sur la **mise en compatibilité** du PLU qui en est la conséquence.

3 Présentation du projet

3.1 Le secteur concerné par la Déclaration de Projet

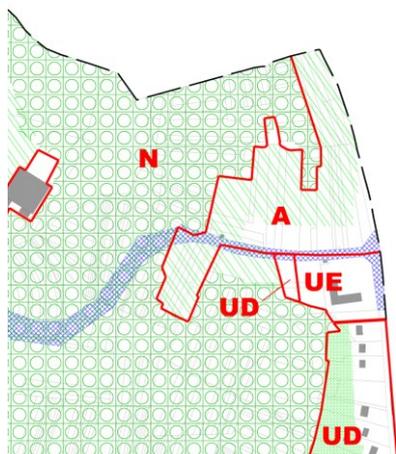
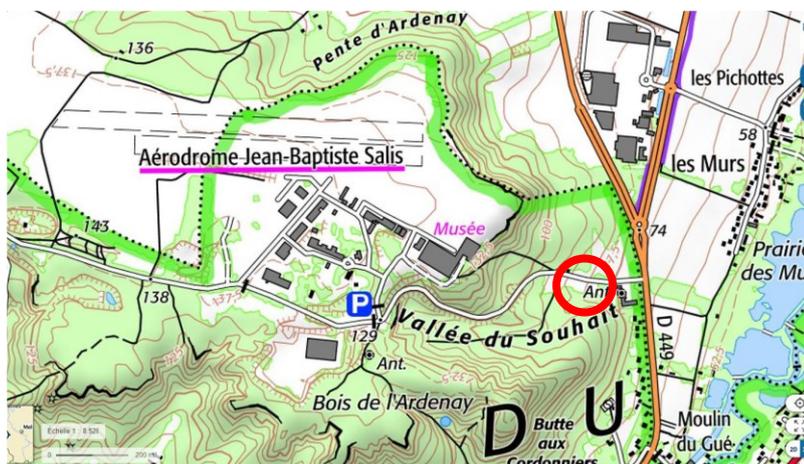
Ce projet d'utilité publique est porté par plusieurs partenaires :

- La commune de Cerny, propriétaire du terrain,
- Le Conseil Départemental de l'Essonne pour l'habitat inclusif,

- Un bailleur social,
- Continental Foncier, aménageur-promoteur.

Situé au Nord-Est de la commune de Cerny, à proximité et dans le prolongement du centre de secours, en lisière du chemin des Fourneaux, le terrain est une opportunité pour créer des logements destinés aux pompiers et à leurs familles.

Une surface habitable complémentaire de 315m², située à rez-de-chaussée est réservée pour de l'habitat inclusif destiné à des personnes âgées et des personnes handicapées.



Au total, le site s'étend sur une surface de 3 363m² classés au PLU en zones constructibles (UE & UD).

Le site est une prairie, bordé par des espaces boisés.

3.2 Les constructions

Le projet est résolument engagé dans une stratégie bas-carbone au travers du principe constructif (ossature bois) et des performances environnementales qui seront validées par les labels suivants : Bâtiment Biosourcé, E+C- (future RE 2020), BBCA et NF Habitat HQE.

Pour insérer le volume des bâtiments dans le paysage des coteaux de la vallée du Souhait, la typologie des bâtiments est la suivante :

- La hauteur est limitée à **3 niveaux** (R+2 étages, hauteur de 10,50 m à l'acrotère),
- L'ensemble des logements est réparti dans **deux bâtiments**.

La volumétrie d'ensemble s'inscrit **en continuité des bâtiments du centre de secours**.

Le système constructif retenu est un principe issu de la **filière sèche** peu consommatrice d'eau :

- Structure en panneaux à ossature bois,
- Plancher mixte bois-béton,
- Bardage extérieur en bois.

3.3 Les principes d'aménagement

Une **voirie partagée** dessert les logements et comporte 5 places de stationnement pour les **personnes à mobilité réduite**, et 28 selon le plan p 14 ou 30 selon Cerny Mag.

L'emplacement du stationnement est volontairement dissocié de la zone d'habitat. Un **parking paysager** est aménagé sur la parcelle :

- Plantation d'arbres de hautes tiges pour 4 places,
- Noues de récupération des eaux pluviales,
- Traitement perméable du sol au droit des places de stationnement.

3.4 l'intérêt général du projet

Rappelons que l'intérêt général est, avec la mise en compatibilité du PLU, une des deux questions centrales du dossier soumis à l'enquête publique.

Le Maître d'Ouvrage s'attache donc à démontrer dans le dossier que le projet est d'intérêt général.

Par son programme de logement social

Situé à proximité du centre de secours, le terrain est une opportunité pour créer des logements destinés aux pompiers et à leurs familles.

À partir de cet objectif, le programme immobilier a été bâti pour répondre à une demande sociale en créant 25 logements locatifs sociaux (PLAi et PLUS), dont une partie est destinée aux Sapeurs-Pompiers volontaires.

Remarque du Commissaire enquêteur :

La commune de Cerny ne rentre pas (encore) dans l'application de l'article 55 de loi SRU, mais avec environ 120 logements sociaux pour environ 1300 logements, la commune de Cerny a fait le choix politique de construire des logements sociaux.

Ce projet est présenté au moment où le département de l'Essonne se lance dans une communication (voir « Essonne et Vous » N°42 de décembre 2022) en vue de recruter des pompiers volontaires indispensables au fonctionnement du SDIS car ils représentent 63 % des effectifs. Or leur logement à proximité d'un centre de secours est un des problèmes à résoudre pour leur recrutement.

Par son projet de développement d'un habitat inclusif

Une surface habitable complémentaire de 315m², située à rez-de-chaussée est réservée pour de l'habitat inclusif destiné à des personnes handicapées.

L'habitat inclusif est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Les habitants disposent de leur logement privatif et peuvent partager des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants, notamment les services pour la mise en œuvre d'un « projet de vie sociale et partagée » et éventuellement les services d'accompagnement social, médico-social.

Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale. Les habitants peuvent bénéficier d'accompagnements diversifiés :

- un accompagnement pour la vie sociale et partagée, par l'intervention ponctuelle de professionnels chargés de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Ils ne résident pas forcément sur place et interviennent en fonction des besoins identifiés dans le projet de vie sociale et partagée coconstruits avec les habitants ;
- un accompagnement individualisé pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance), assuré par l'intervention des services sociaux et médicosociaux.

Cet habitat est inséré dans la cité, dans un environnement facilitateur, de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants et de limiter le risque d'isolement.

Les documents précisent que le projet se situe à proximité des services (services publics, transports, commerces, sanitaires, sociaux et médico-sociaux).

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne. L'habitat inclusif est un logement ordinaire dans un environnement partagé et aménagé pour permettre la vie individuelle de chaque habitant et leur vie sociale et partagée, le « vivre ensemble ».

Remarques du Commissaire enquêteur :

Selon le plan de la page 14 la SHAB dédiée aux logements sociaux serait de 1260 m² soit environ 50 m² en moyenne par logement et la SHAB dédiée à l'habitat inclusif serait de 63 m² en moyenne pour 5 logements.

Il se situe effectivement à proximité des commerces mais assez éloigné du centre bourg et des services publics comme la mairie et les écoles.

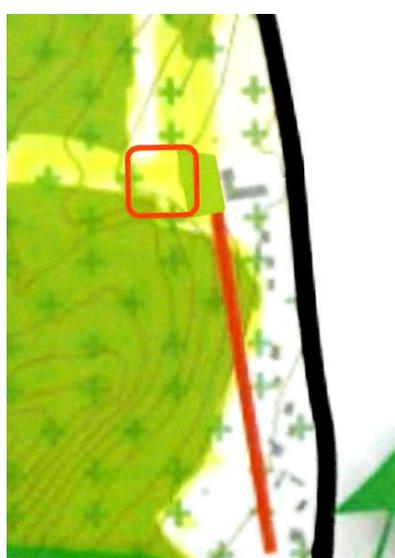
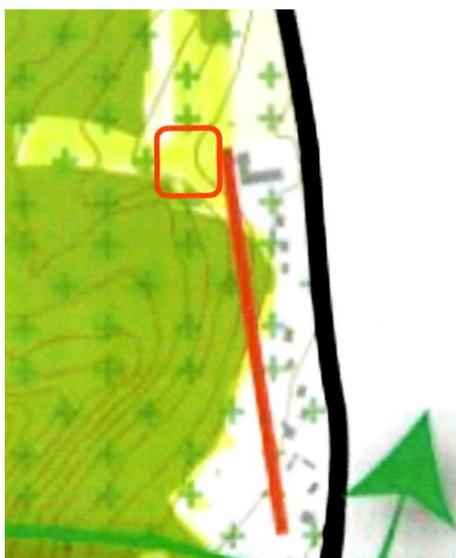
3.5 Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est la deuxième question à vérifier dans le dossier.

3.5.1 Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet s'inscrit dans le PADD de la commune puisqu'il permet la **diversification du parc de logements**. Cependant, sur la carte de synthèse, on retrouve un trait rouge, dont la légende indique : « stopper l'étalement urbain ».

Afin de ne pas fragiliser le projet souhaité par la commune, **la carte est modifiée en conséquence et le trait est raccourci, afin d'éviter toute interprétation.**



PADD

PADD modifié

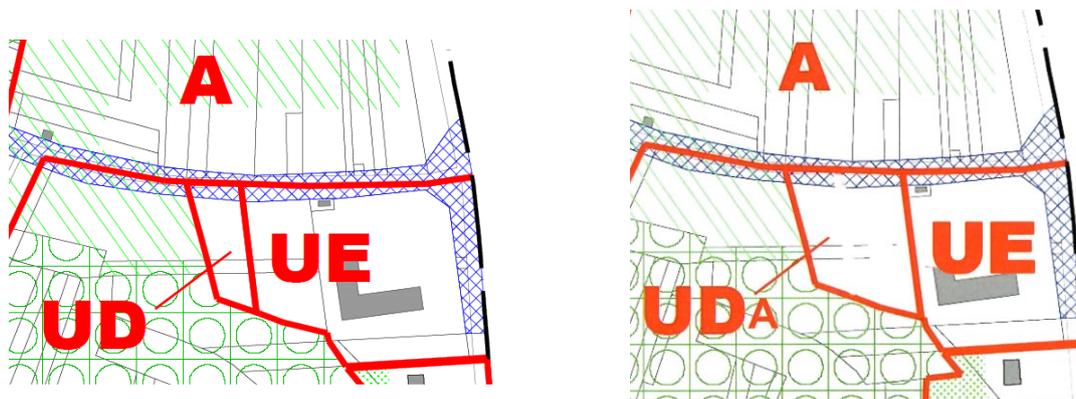
Remarque du commissaire enquêteur :

Cette modification du PADD est justifiée car il apparaît que l'esprit du législateur, à la lecture du rapport de la Commission des lois au Sénat, loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, est bien que l'opération d'aménagement pouvant faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, à moins qu'elle ne soit le fruit d'une initiative de la commune.

3.5.2. Création d'un règlement UDA spécifique à la zone de projet

Le projet d'aménagement a été conçu sur deux zonages au PLU actuellement opposable :

- Une partie en zone UE (La zone UE correspond aux sites d'implantation de grands équipements de Cerny : le centre de secours, le lycée et le complexe sportif) ;
- Une partie en zone UD (La zone UD correspond au développement du tissu pavillonnaire réalisé au coup par coup de façon linéaire, le long des axes routiers) ;



Cette création est nécessaire pour les raisons suivantes :

- Les logements ne sont pas autorisés en zone UE car seules les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
- Les règles de l'article 3 empêchent toute voies en impasse en UD, or compte tenu de la configuration du projet et de son environnement boisé, la voie en impasse est la seule possibilité
- Les prospects imposés à l'article 6 en UD sont trop contraignants pour concevoir un projet d'intérêt public, peu consommateur d'espaces naturels
- Les emprises au sol de 20% en UD sont trop faibles
- Le règlement ne permet pas la réalisation de bâtiments ayant des hauteurs R+2 ;

Il est donc proposé de créer un sous-secteur UDA correspondant à un secteur d'aménagement d'ensemble, permettant la réalisation de logements aidés et spécifiques.

Il regroupe des zones UE et UD uniquement pour le secteur, avec un règlement UD modifié pour les articles : UD3, UD6, UD9 et UD10.

UD3, en UDA :

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

UD6, en UDA :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques à une distance minimale de 3 mètres et de 6 mètres le long du chemin des Fourneaux.

UD9, en UDA :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

UD 10, en UDA :

La hauteur des constructions principales est limitée 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, toutefois cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des édifices techniques situés sur la toiture terrasse, si les nécessités techniques l'exigent.

3.6 Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

3.6.1 Etat initial

Le site est une prairie, bordé par des espaces boisés.

Un ruban de végétation spontanée (buissons et arbustes) est présent le long du chemin des Fourneaux.

La constitution géologique du sous-sol ne crée pas de contraintes techniques particulières.

Il n'y a pas de cours d'eau ou de mare sur le site.

La ZNIEFF de type I la plus proche est celle de « PLATIERES DU BOIS D'ARDENAY ». La partie sud de la parcelle d'étude se trouve sur le tracé de cette dernière. « PLATIERES ET CARRIERES DE LA JUSTICE » et « LE PUY SAUVAGE » se trouvent à respectivement 1 km et 1,5 km de la parcelle. La ZNIEFF de type II « VALLEE DE L'ESSONNE DE BUTHIERS A LA SEINE » se situe à 250 m du site d'étude.

L'Arrêté de Protection de Biotope le plus proche se trouve à 2,3 km du site d'étude. Il s'agit du « Grand Marais ». Le site d'étude se trouve à une distance assez importante de l'APB pour ne pas l'impacter en cas de modification des habitats.

Le site du projet est localisé en dehors des secteurs exposés aux risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain).

3.6.2. Evolution de l'environnement

Le dossier présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser éventuellement les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'aménagement du projet va entraîner une imperméabilisation du site.

Cependant, l'emprise imperméabilisée ne couvrira que 1 700 m².

La réalisation du projet va s'accompagner d'effets évidemment positifs pour la commune avec l'accueil de nouveaux habitants, et la diversification du parc de logements.

La gestion naturelle de l'eau est une priorité. L'occupation du site doit être neutre et « transparente » en termes de gestion des eaux pluviales et de rejets dans les milieux naturels.

Les eaux de ruissellement seront donc gérées sur place de manière à limiter les rejets dans les collecteurs publics en aval.

Le projet n'a aucun effet sur les zones humides compte tenu de leur absence au sein du périmètre à aménager.

Le projet va s'accompagner de l'aménagement d'espaces verts :

- des jardins privatifs paysagés,
- des plantations le long des principaux espaces publics.

L'ensemble de ces espaces va constituer une trame verte associée à la trame bleue du réseau de noues.

L'aménagement du nouveau quartier va modifier le paysage actuel, transformant un espace ouvert en un paysage bâti et ordonné. Le parti d'aménagement assurera une intégration du projet dans son environnement paysager.

La conception du secteur est tournée vers la valorisation et la préservation autant que possible du paysage existant :

- des lignes de construction seront créées afin de garder à certains endroits du site une vue sur les espaces boisés environnants.
- les constructions envisagées seront adaptées à l'environnement avec des bâtiments conçus pour rattraper les typologies des bâtis limitrophes.

Le nouveau quartier va générer de nouvelles sources de bruit principalement liées au trafic induit par les déplacements. Le projet aura un **effet modéré** sur **l'ambiance sonore**.

Afin de limiter la pollution lumineuse par rapport à un éclairage « classique », les besoins et les niveaux d'éclairage seront ajustés selon les types d'espaces publics.

Le projet aura un **effet permanent faible sur les émissions lumineuses**, à moyen et long terme.

Le projet induit la création de nouvelles places de stationnement conformément au règlement du PLU et en adéquation avec le nombre de nouveaux logements avec comme objectifs de :

- mutualiser certaines places,
- répartir de façon cohérente le stationnement public et privé.

Une trentaine de places de stationnement sont envisagées.

Les parkings, non imperméabilisés, font l'objet d'une attention particulière pour être intégrés au mieux au projet paysagé. Ils sont plantés de massifs d'arbustes en bosquets, dans les interstices entre les places et entre les aires de stationnement et les bâtiments.

Le projet est conçu de façon à optimiser le potentiel solaire et réduire ainsi les consommations.

Le projet a un effet positif sur la prise en compte des énergies renouvelables et du bio climatisme.

4 IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en compatibilité par déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale, suite à la décision délibérée de la MRAE en date du 7 avril 2022, après examen au cas par cas.

4.1 Décision délibérée de la MRAE en date du 7 avril 2022

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale concernent notamment quatre points :

1. L'analyse des incidences directes et indirectes du projet de PLU sur la biodiversité, et notamment les habitats et les fonctionnalités écologiques qui sont susceptibles d'être dégradées par les constructions prévues, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » adaptée
2. l'analyse des effets du projet de PLU sur les besoins de mobilité des nouvelles populations accueillies par rapport aux centralités urbaines, ainsi que sur les déplacements motorisés et les pollutions associées qu'il générera
3. l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des nouvelles constructions qu'il permet aux aléas de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles
4. la corrélation entre l'artificialisation des sols et les besoins identifiés d'extension de l'offre d'habitat.

4.2 Réponses du Maître d'Ouvrage

4.2.1 Réponse au point 1 suite aux travaux d'expertise conduits par « Polyexpert Environnement »

Sur la flore

La flore recensée est commune. Aucune espèce n'est réglementée ou menacée. Les espèces végétales présentant des fruits ou des fleurs constituent une source d'alimentation pour la faune locale. Plusieurs strates végétales sont représentées ce qui est le lieu de vie de plusieurs espèces et donc apporte une biodiversité. La Robinia pseudoacacia est une espèce exotique envahissante qui doit être éradiquée. De plus, sa présence est à prendre en compte dans le cadre d'exportation de terre du chantier et dans la gestion des espaces verts.

Sur les oiseaux

Tous les oiseaux observés sur le site sont des espèces protégées et / ou déterminante ZNIEFF. Aucun nid n'a été observé sur le site.

Un gobemouche gris (espèce quasi-menacée) a été identifié à l'écoute hors du site, il serait intéressant écologiquement de mettre en place un habitat sur le projet pour accueillir la nidification de l'espèce. Aucun oiseau n'a été observé entrain de fouiller dans la prairie. Aucun oiseau de nuit n'a été identifié durant le passage nocturne.

Sur les insectes :

De nombreux insectes ont été observés. Aucune espèce protégée n'a été identifiée. De nombreux papillons ont été observés. Il sera important de se conserver de la prairie fleurie et les lisières forestières et ajouter des plantations mellifères pour créer un espace de vie pour ces espèces pollinisatrices.

Sur les mammifères :

Aucun mammifère n'a été observé lors de l'inventaire sur le site. Aucune chauve-souris n'a été repérée par observation de gîte ou par l'écho émetteur durant la nuit.

Les mesures « ERC » sont incluses dans le chapitre 6.2 ci-dessous.

4.2.2 Réponse au point 2

Le projet devrait générer un apport de véhicules légers supplémentaires d'une trentaine d'unités :

- 1 véhicule par logement, soit 25 voitures ;
- 2 véhicules pour les éducateurs spécialisés pour l'habitat inclusif ;
- 5 véhicules par jour en moyenne pour les visiteurs.

Aucun poids lourd n'est envisagé.

Cet apport de nouveaux véhicules dans le secteur aura un impact quasi-nul sur les capacités d'absorption du réseau viaire environnant.

Par ailleurs, le chemin des Fourneaux est très peu emprunté par des véhicules, sauf lors d'événements au Musée Salis.

Concernant les transports en commun, le site est proche de la gare RER D de La Ferté Alais (1,3 km, soit 17 minutes à pied). Plusieurs lignes de bus maillent le territoire communal. Un arrêt se trouve à proximité du secteur d'études : les lignes 206A et 206B desservent l'arrêt.

Enfin, s'agissant des mobilités douces

La requalification des entrées du Pôle touristique sur les communes de Baulne, Cerny, Itteville et La Ferté-Alais est un programme visant à améliorer la sécurité et l'accessibilité au site de la Gare, par les différents modes de déplacement doux et motorisés. Le projet est actuellement en phase de maîtrise d'œuvre.

L'aménagement de l'entrée de ville de Cerny, réalisé par la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) d'ici 2024, jusqu'à la gare de La Ferté-Alais permettra d'améliorer encore l'accessibilité et la desserte du secteur d'études.

4.2.3 Réponse au point 3

La commune n'est concernée que par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles. Il n'y a pas d'exposition forte sur Cerny.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

4.2.4 Réponse au point 4

Le terrain est une opportunité pour créer des logements destinés aux pompiers et à leurs familles. Par ailleurs, une surface habitable complémentaire de 315m², située à rez-de-chaussée est réservée pour de l'habitat inclusif destiné à des personnes handicapées.

Extrait du document de travail « Mémoire en réponse à la MRAe » :

3.5. EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE

Le projet se localise dans un secteur peu urbanisé. Le site d'étude étant à l'extrémité d'une zone naturelle, plusieurs potentiels corridors écologiques de la trame verte se trouvent également proches. Le site, entouré d'alignements d'arbres, peut être un espace de déplacement et de chasse pour certaines espèces aviaires ou de chauve-souris.

La végétation présente est commune et représentative d'une végétation anthropisée de cette région. Elle permet une connectivité avec les milieux arborés se trouvant à proximité du site et fournit une source alimentaire à de nombreuses espèces (oiseaux, insectes, ...). Des espèces protégées d'oiseaux et déterminantes ZNIEFF viennent se nourrir sur le site, il est donc important de conserver des espèces végétales favorables à leur présence. Aucun nid n'a été aperçu sur les arbres du site. Conserver la haie à l'ouest du site permettra de conserver un habitat de nidification et de fourragement pour l'avifaune.

Le site a de nombreux robiniers faux acacias au Nord de la parcelle. Le Robinier faux-acacia a été importé en France en 1601, par Jean Robin, jardinier du roi. Elle a ensuite été largement diffusée dans différentes régions du globe, notamment en Australie, pour ses qualités d'espèce ligneuse à croissance rapide, stabilisatrice de substrats instables et améliorante du sol (par fixation d'azote), mais également comme espèce mellifère, fourragère, ornementale et productrice d'un bois de bonne qualité technologique (Muller, 2004 ; Fried, 2012). Les plantations en France représentent environ 100 000 ha (Muller, 2004 ; Fried, 2012).

L'envahissement du milieu naturel par le Robinier faux-acacia conduit, suite à la fixation d'azote atmosphérique, à des communautés végétales riches en espèces nitrophiles (ronce, gaillet, orties) comportant elles-mêmes un grand nombre d'espèces exotiques. Ceci conduit à des forêts très pauvres en espèces et dominées par une flore banale (Muller, 2004 ; Fried, 2012). C'est donc pour cela qu'il est conseillé d'éradiquer les individus et de mettre en place une gestion des espaces verts pour éviter une recolonisation de la parcelle.

Il est également recommandé de laisser un espace en libre évolution dans le projet ou d'aménager cet espace en prenant en compte les exigences des espèces présentes et de suivre les préconisations de gestion proposées. En effet, conserver un habitat de prairie fleurie sur le projet permettra de conserver une attractivité du site pour de nombreux insecte.

L'étude pédologique et l'étude botanique ont démontré **qu'il ne s'agit pas d'une zone humide.**

Au vu de ce diagnostic, le site d'étude a un **intérêt écologique modéré**. Il s'agit d'habitats à valeurs écologiques modérés, avec diversité d'espèce assez faible. Il sera toutefois **important de penser les espaces verts** pour améliorer cet intérêt écologique. Cela permettra de créer des habitats plus favorables à des espèces patrimoniales ou remarquables.

5 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

5.1 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le secteur à projet se trouve aux franges d'un réservoir de biodiversité pour la trame verte et bleue.

5.2 La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Sur la commune de Cerny, la charte du PNR vise à protéger la silhouette des villages. Le site du projet est identifié sur la carte de la Charte en « espace urbanisé à optimiser ».

5.3 Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)

Les orientations du SDRIF sur le territoire de Cerny qui concernent le secteur du projet sont principalement les suivantes :

- Le secteur de l'aérodrome est inscrit en tant que secteur d'urbanisation préférentielle sur la carte de destination générale
- Les nombreux espaces boisés et agricoles sont à préserver et à valoriser pour des motifs paysagers, écologiques et patrimoniaux

5.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Essonne (SCoT)

Sur la commune de Cerny, le SCoT préconise que le développement urbain de Cerny se fasse de façon complémentaire par rapport à celui de La Ferté-Alais.

Toutefois, compte-tenu des objectifs du PNR et du SDRIF, le développement de la zone urbanisée devrait rester limité et les deux liaisons naturelles au sud et à l'ouest du centre-bourg devraient être maintenues. Les orientations générales de l'organisation de l'espace stipulent également l'importance de traiter les transitions entre les espaces agricoles et urbains afin de limiter les effets négatifs de la périurbanisation et de rendre le territoire plus attractif par une valorisation du cadre de vie.

5.5 Le SDAGE du bassin Seine-Normandie et sa traduction dans le SAGE de la nappe de Beauce

Le dossier ne relève pas d'incompatibilité avec le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 ni avec le SAGE « Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés »

5.6 Le Plan Local de Déplacements (PLD) du Val d'Essonne

Remarque du Commissaire Enquêteur : Je remarque que le dossier ne relève pas d'incompatibilité avec le SCoT, le SDAGE et le PLD mais sans le démontrer.

6 Avis recueillis lors de la concertation préalable

6-1 Examen conjoint

L'examen conjoint a eu lieu le 22/04/2022 en présence des organismes suivants :

- Mairie de Cerny
- DDT
- PNR du Gâtinais français
- SDIS 91
- SIARCE
- Chambre de Commerce et d'industrie
- CC Val d' Essonne
- Association Cerny Environnement
- Continental Foncier

Au cours de cette réunion, la MRAE a demandé que son avis et les réponses de la mairie soient mis à la disposition du public au moins 15 jours. La commune répond qu'un bureau d'études est recherché à cet effet.

Le PNR a invité la commune à prendre en compte dans son PLU le guide de la végétation en ville. La commune est d'accord sur ce point.

Le SDIS a remercié la commune pour ce projet en faveur des pompiers volontaires.

Le SIARCE a interpellé la commune sur la possible présence d'une zone humide. La commune a rappelé que lors du précédent examen conjoint, le SIARCE avait émis un avis favorable. Par ailleurs les réseaux assainissement et eau potable seront repris sur le secteur.

6.2 Remarques des Personnes Publiques Associées

Des Personnes Publiques Associées contactées, seule la CCI de l'Essonne a répondu avec un avis favorable.

Au jour de cette réunion, la municipalité a reçu aussi les avis favorables de RTE, l'ARS, le SFDM (Société Française Donges-Metz gérant l'oléoduc) et Boissy-le-Cutté.

La MRAE a délibéré et le Maître d'Ouvrage lui a adressé son mémoire en réponse (voir § 4).

La DTT de la Préfecture de l'Essonne par courrier du 3 mai 2022 a émis les remarques suivantes :

1. Une délibération du conseil municipal fixant les objectifs et les modalités de la concertation devra être prise (art L 103.3 du code l'urbanisme). (Fait et mis dans le dossier).
2. Une étude devra être menée pour affirmer ou confirmer la suspicion de zones humides. (Fait et mis dans le dossier),
3. Une insertion paysagère aurait pu être travaillée notamment pour la partie en direction du bois existant.

Remarque du Commissaire enquêteur :

L'étude paysagère a été effectuée mais il n'y a pas d'insertion paysagère dans le dossier.

6-3 Concertation préalable

Le journal municipal de septembre 2022 a invité la population à participer à une concertation publique du 1^{er} au 15 octobre 2022. Les panneaux électroniques de Cerny ont relayé cette information.

Il y a eu 3 consultations du dossier de sapeurs-pompiers et de riverains.

Un riverain a émis les remarques suivantes sur le cahier de consultation :

- Il estime sous-dimensionnées les places de stationnement sur la parcelle, ce qui peut entraîner des stationnements sur le chemin des Fourneaux et le long de la RD 191, avec des risques d'accident.
- Il suggère que l'on prévienne les futurs occupants des nuisances sonores dues au terrain d'aviation.
- Il estime que le projet conduira à un apport de véhicules supplémentaires aux heures de pointe sur le RD 191.

7 Déroulement de l'enquête publique

7.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E22000084/78 du 7 septembre 2022 Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Stéphane du CREST de VILLENEUVE en qualité de commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet de construction de logements valant mise en compatibilité du PLU à CERNY (Essonne).

7.2 Organisation de l'enquête

La durée de l'enquête a été de 34 jours consécutifs du lundi 24 octobre à 9h00 au samedi 26 novembre à 17h00 inclus.

Les permanences ont été programmées dans les locaux de la mairie de Cerny, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 24 octobre 2022 de 13h30 à 18h
- Mardi 8 novembre 2022 de 13h30 à 18h
- Samedi 19 novembre 2022 de 9h à 12h
- Samedi 26 novembre 2022 de 9h à 12h

Déclaré positif au Covid, je n'ai pas été en état de tenir la permanence du 24 octobre.

J'en ai informé les services de la mairie.

Personne ne s'est présenté à cette permanence. Mon absence n'étant pas de nature à porter atteinte à mes conclusions ni à mon avis, elle ne porte pas atteinte à la validation de l'enquête publique.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique du projet de construction de logements valant mise en compatibilité du PLU à CERNY (Essonne) a été consultable en mairie, 8 rue Degommier :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 18h
- Mercredi et samedi de 9h à 12h

Le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions.

Le dossier a été consultable en version informatique sur le site de la commune : www.cerny.fr.

Les observations, propositions et contre-propositions ont pu être soit :

- consignées sur le registre d'enquête papier mis à disposition,
- déposées en mairie,

- reçues de manière écrite ou orale, par le commissaire enquêteur aux jours et heures de permanence,
- adressées au commissaire enquêteur soit :
 - par voie postale au siège de l'enquête :
 - par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique2022@cerny.fr.

7.3 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les documents avec les intitulés suivants :

- Engagement procédure de déclaration de projet _construction 25 logements sociaux
- Ouverture Enquête publique portant sur la déclaration de projet valant compatibilité du PLU.
- Bilan de la concertation préalable à l'enquête publique.
- Notice de présentation compilée.
- Plan de zonages.
- Règlement de zone
- Avis de l'ARS.
- Avis de RTE.
- Avis de SFDM.
- Compte rendu Examen conjoint
- DDT - Avis sur l'examen conjoint.
- Décision de la MRAe.
- DRIEAT avis MRAe.
- Des extraits de publication dans les journaux

Remarque du Commissaire enquêteur :

L'article R 513-8 du 1^{er} août 2021 du nouveau code de l'environnement stipule que le dossier soumis à l'enquête publique comprend au moins :

- L'étude d'impact et son résumé non technique (RNT), ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*
- Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*
- L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

En l'occurrence, faute de RNT, on peut considérer que l'étude d'impact actualisée dispense de produire un RNT.

Concernant le formalisme de l'alinéa c, si le Maître d'Ouvrage n'a pas produit un tiré à part de la délibération de la MRAe et son mémoire en réponse, le contenu du § 2.4 de la notice de présentation de la page 37 à la page 57 présente les 4 questions de la délibération de la MRAe et reprend l'intégralité du mémoire en réponse envoyé à la MRAe en juin 2022.

7.4 Information du public

Les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés et la parution des avis d'enquête
La publicité a été organisée réglementairement pour ce qui concerne les insertions dans les journaux régionaux

Une information sur 2 pages a été publiée dans le magazine Cerny Mag' de septembre-octobre 2022, pages 4 et 5.

Extrait du bulletin municipal Cerny Mag' N°366

Le projet doit permettre l'accueil d'une mixité sociale. Il est envisagé de créer environ 25 logements locatifs aidés, dont 15 pourraient être attribués prioritairement aux sapeurs-pompiers volontaires (du T1 au T5), et 315 m² destinés à l'habitat dédié aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.

Les besoins en logement des sapeurs-pompiers volontaires ont été étudiés en collaboration avec le SDIS 91. Ce projet est porté par plusieurs partenaires : - La commune de Cerny, propriétaire du foncier et initiateur du projet - Le Conseil Départemental de l'Essonne pour l'habitat inclusif - Plurial Novilia le bailleur qui gèrera les logements à destination des sapeurs-pompiers volontaires et les logements destinés aux habitants - Continental Foncier, aménageur-promoteur.

La commune a souhaité que ce projet soit résolument engagé dans une stratégie bas-carbone et a fixé de hautes exigences environnementales visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre : construction utilisant des matériaux biosourcés, performances énergétiques exemplaires, protection contre les chaleurs estivales. Ces exigences devront de surcroît être validées par des certifications et labels tels que BBCA (Bâtiment Bas Carbone), NF Habitat HQE, Bâtiment Biosourcés niveau III, etc. Le système constructif retenu est l'ossature bois, issu de la filière sèche. Outre ses qualités environnementales avérées, il présente l'intérêt de permettre un chantier très court, à faible nuisance et peu consommateur d'énergie et d'eau.

Pour compléter cet aspect environnemental, une étude spécifique a été menée au printemps dernier et a démontré que le projet ne porte pas atteinte à des espèces faunistiques ou végétales présentes sur le site. L'étude n'a pas non plus révélé la présence de zones humides.

Les logements seront répartis en 2 bâtiments à taille humaine. Pour permettre leur bonne insertion dans l'environnement existant, la hauteur a été limitée à RDC + 2 étages. Chaque logement possèdera un espace extérieur et le confort d'été sera assuré par des toitures terrasses végétalisées d'une part et des pare-soleil d'autre part. Un parking paysager avec un traitement perméable du sol est volontairement dissocié de la zone habitat et aménagé sur la partie ouest du terrain. Il comprendra 30 places de stationnements dont 3 places pour personne à mobilité réduite. Un local vélo et ordures ménagères seront également aménagés à proximité des bâtiments. La réalisation de ce projet dont l'intérêt général n'est pas à être démontré, nécessite une adaptation du PLU de la commune.

7.5 Préparation de l'enquête

J'ai eu une réunion avec Madame VINCENT, DGS, Madame STEENS Responsable du Service Urbanisme et Monsieur LACOMME Maire adjoint à l'urbanisme le 20 septembre à 15h en mairie pour fixer les modalités et le calendrier de l'enquête.

J'ai visité le 20 septembre 2022 le site du projet.

J'ai rencontré le 27 octobre l'adjoint au centre de secours du SDIS.

7.6 Accès aux registres :

Le dossier a été accessible dans les locaux des services techniques de la mairie tout le long de l'enquête. Les pages ont été parafées par mes soins le 27 octobre 2022. Elles étaient vierges.

Une salle facile d'accès a été mise à disposition dans les locaux de la mairie pour recevoir le public dans de bonnes conditions.

7.7 Modalités de publication et d'affichage :

Les publications ont réglementairement été effectuées dans deux journaux : Le Parisien et Le Républicain.

7.8 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête samedi 26 novembre 2022 à 12h dans les locaux de la mairie de Cerny

7.9 Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage

J'ai envoyé par voie numérique mon Procès-Verbal de Synthèse le 27 novembre 2022 et le Mémoire en Réponse m'a été envoyé par voie électronique le 8 décembre 2022.

7.10 Climat général de l'enquête

Toutes les personnes qui le souhaitaient ont pu déposer des observations.

Chacun a pu les consulter au cours de l'enquête.

Je remercie les élus et le personnel de la mairie de Cerny pour le dialogue constructif et pour leur aide pendant l'enquête.

8. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

8.1 Observations reçues lors des permanences

Observation N°1

Le 8 novembre 2022 .

M GENET Pascal 21 rue de l'Egalité à Cerny.

M. BEIRENS Hervé 41 rue René Dayiot à Cerny.

M. SUCCAB Philippe 4 rue Cadoret à Cerny.

Pour l'Association « Cerny Environnement ».

Lorsque l'on construit des logements sur la commune, on doit veiller à bien accueillir les nouveaux habitants.

Or en l'occurrence, vu l'endroit de la commune où est situé le projet, il y aura des difficultés pour accéder aux différents services publics compte tenu de la faiblesse de l'offre des transports en commun que ce soit pour rejoindre les gares du RER D ou C, pour conduire les enfants à l'école, pour rejoindre de centre-ville ou pour se rendre dans les zones commerçantes.

De plus, la configuration des voies de circulation dans Cerny ne favorise pas la mobilité pour les habitants extérieurs au centre bourg.

Sur le fond du problème, l'Association estime qu'on génère plus de problèmes à construire des logements sociaux en zone rurale, où il y a un déficit d'emploi ou de services médicaux, qu'à chercher à augmenter et à mieux gérer l'offre en zone déjà urbanisée avec des commodités pour les locataires. Pour autant, l'Association précise que les élus sont dans leur rôle en prenant l'initiative de construire des logements sociaux.

L'Association est favorable à la construction d'une quinzaine de logements pour les pompiers, mais est-ce que ce projet de logements sociaux le permettra dans la durée ? Elle estime qu'il y a un flou dans le projet : Comment s'assurer que la nécessité de loger de demandeurs de logements en situation précaire ne réduira pas le quota de logements « réservés » aux pompiers ?

L'Association n'a pas de remarque à formuler concernant la biodiversité.

En conclusion, l'Association est favorable à un projet de constructions pour loger les pompiers aux conditions suivantes :

Aménager une ligne de transport scolaire entre le lieu de projet et l'école de Cerny.

Proposer davantage de fréquence pour les lignes de transport public en direction des gares de Bouray sur Juine et La Ferté Alais.

Sécuriser les arrêts de bus et les voies douces (piétons et cyclistes) dans Cerny.

Consolider administrativement le contrat assurant l'attribution d'au moins quinze logements aux pompiers.

Aménager un dispositif de protection contre le ruissellement des eaux de pluie vers le lieu du projet et vers le SDIS, en particulier concernant le ruissellement le long du chemin des Fourneaux.
Les places de parking se révélant insuffisantes pour les locataires des 38 logements dans la zone contrainte UDa, envisager de réduire le nombre de logements dans le projet.
Aménager le carrefour entre le chemin du Fourneau et la D449.

Le 19 novembre 2022

Observation N°2

Monsieur LACOMME, maire adjoint à l'urbanisme

Monsieur LACOMME observe qu'un réseau de circulations douces « piétons-vélos » d'une largeur de 2.30 m permettra de rejoindre la gare de La Ferté-Alais et le centre commercial d'Itteville depuis le carrefour Chemin des Fourneaux / RD 449, c'est-à-dire à proximité du lieu du projet de construction des futurs logements.

Ce réseau sera éclairé. Il permettra aussi la circulation des Personnes à Mobilité Réduite.
Sa réalisation est prévue pour 2024.

Concernant la circulation automobile et les impacts éventuels du projet, Monsieur LACOMME précise qu'à l'avenir, les « STOP » des carrefours de Baulne et de Cerny seront remplacés par des entrées sur giratoire afin de fluidifier la circulation.

Observation N°3

Madame SALIS, aérodrome d'Ardenay.

Madame SALIS s'inquiète du devenir de la bordure d'arbres au Sud et à l'Ouest de la parcelle concernée par le projet. Elle note que les règles d'urbanisme sur le plateau interdisent de construire à moins de 50 m des lisières boisées.

Madame SALIS observe que le nombre de places de stationnement est très insuffisant au regard du nombre de personnes accueillies sur le site. Elle souhaiterait qu'il y ait au moins 2 places par logement pour les pompiers (soit 50 places) et davantage de places pour les personnes logées dans les 315 m² d'habitat inclusif du bâtiment B.

L'insuffisance de places de stationnement pourrait conduire à des stationnements sauvages sur le Chemin des Fourneaux, ce qui gênerait fortement la circulation sur cette voie souvent empruntée par les camions.

Concernant les personnes logées dans l'habitat inclusif, Madame SALIS observe que certaines d'entre elles pourraient être sensibles au bruit généré par l'activité aérienne. Elle ne trouve pas judicieux d'exposer ces personnes aux nuisances sonores.

Madame SALIS approuve le choix de construire des logements pour les pompiers.

Le 26 novembre 2022

Observation N°4

Madame CHAMBARET, Maire de Cerny.

Madame Chambaret présente les projets en cours à proximité du projet :

- La réalisation des giratoires aux carrefours sur l'avenue d'Arpajon (RD 191) / RD 101 et RD 101 / route de Corbeil qui permettront de fluidifier la circulation et les rendront plus sûrs.
- L'aménagement du carrefour RD 449 / chemin des Hauts Fourneaux.
- Les aménagements le long de la RD 449 de liaisons piétons-cyclistes avec un nouvel éclairage et le déplacement d'arrêts de bus sécurisés.

Observation N°5

Monsieur Henrio adjoint au directeur du centre du SDIS de Cerny.

Monsieur Henrio est très favorable au projet. Le centre de secours a perdu des agents faute de pouvoir leur trouver un logement à proximité du centre : 1 en 2021, 2 en 2020 et 1 en 2021.

Plusieurs agents sont en attente d'un logement :

Tranche d'âge	ancienneté	Situation familiale	Type de logement demandé
18-25 ans	4 ans	Célibataire	F2/F3
18-25 ans	4 ans	En couple	F2/F3
18-25 ans	4 ans		F3 minimum
35-45 ans	18 ans	2 enfants	F4
18-25 ans	6 ans		F2/F3
35-45 ans	10 ans	3 enfants	F3/F4
18-25 ans			F2

Concernant le stationnement, M. HENRIO observe qu'il faudrait au moins 2 places par logement.

8.2 Observations recueillies sur le registre

Les plans de projet d'aménagement déposés par Mme CHAMBARET.

8.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES THÈMES TRAITÉS DANS LES OBSERVATIONS.

Thèmes traités

	Thèmes traités	N° des observations
1	Eloignement des services publics et des commerces	1, 2, 4
2	Difficultés de circulation	1, 2, 4
3	Choix du type de logement	1, 5
4	Gestion des eaux de pluie	1
5	Règles d'urbanisme	3
6	Stationnement	1, 3, 5
7	Nuisances sonores	3

2ème PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9 Contexte et objectifs du projet

9.1 Rappel du contexte qui a motivé le projet :

La commune de Cerny se prononce, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général d'une réalisation d'un programme de construction**, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

La commune a choisi la procédure de *Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU*.

Si le projet de logements sociaux, qui constitue un enjeu important pour le maintien notamment de jeunes sapeur-pompiers volontaires sur la commune, est au terme de l'enquête publique relevant bien de l'intérêt général de Cerny, il justifiera la mise en compatibilité du PLU en vigueur (articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme).

Alors la déclaration de projet emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

L'enquête publique a été organisée par la commune.

Elle porte donc à la fois sur **l'intérêt général** du projet et sur la **mise en compatibilité** du PLU qui en est la conséquence.

9.2 Rappel de l'objectif du projet

Le projet doit permettre la réalisation d'environ 25 logements sociaux et de 315 m² de surface habitable réservés pour de l'habitat inclusif à proximité du centre de secours.

L'opération d'aménagement nécessite d'adapter le document d'urbanisme de la commune, car les règles d'urbanisme sur deux zonages différents du PLU, ne permettent pas d'optimiser la qualité et l'homogénéité des futurs logements.

9.3 Cohérence du projet

Cohérence du projet dans le contexte environnemental local au regard des orientations fixées par la ville :

Le projet est cohérent avec les objectifs de la ville concernant la création de logements sociaux pour les pompiers et d'habitat inclusif pour des personnes en situation de handicap.

Bien que non soumis aux obligations de la loi SRU concernant les 25 % de logements sociaux, la ville a choisi de construire des logements sociaux, principalement pour l'accueil de pompiers qui par nécessité doivent être logés à proximité du centre de secours.

La ville de Cerny a de plus fait le choix politique, sans y être contrainte, d'accueillir des personnes éligibles à l'habitat inclusif.

Cohérence concernant la modification de PLU :

Le projet est cohérent avec le PADD et les modifications du règlement sont de même en cohérence avec l'économie générale du PLU.

Le projet ne porte pas atteinte à la biodiversité et n'a pas d'impact sur l'environnement.

9.4 Les approbations et les avis favorables au projet sous réserves

Il n'y a pas eu d'observations défavorables au projet.

Les réserves au projet concernent :

- Le choix de construire des logements sociaux et non des logements spécifiques pour les pompiers.
- L'éloignement des commerces et services publics et les difficultés pour y avoir accès de manière sécurisée
- Une augmentation des véhicules générant des difficultés de circulation
- Un manque de places de stationnement
- L'absence de certitude d'avoir une réservation ferme de logements pour les pompiers dans les logements sociaux
- Le ruissellement des eaux de pluie sur la voie d'accès au projet
- Les nuisances sonores générées par le terrain d'aviation

10. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'intégralité des questions du Commissaire Enquêteur et des réponses du Maître d'Ouvrage sont dans le Mémoire en Réponse en annexe 7.

10.1 Conclusions motivées

10.1.1 Sur la participation du public et sur le déroulement de l'enquête publique

La participation du public a été faible, mais le Maître d'Ouvrage avait largement communiqué via son journal municipal et organisé une concertation préalable pour présenter son projet, sans relever d'opposition dans la population.

10.1.2 Sur le dossier soumis à l'enquête publique

J'ai trouvé dans l'ensemble que le dossier était clair et facilement accessible au public.

Concernant le formalisme de l'alinéa c, si le Maître d'Ouvrage n'a pas produit un tiré à part de la délibération de la MRAe et de son mémoire en réponse, le contenu du § 2.4 de la notice de présentation de la page 37 à la page 57 présente les 4 questions de la délibération de la MRAe et reprend l'intégralité du mémoire en réponse envoyé à la MRAe en juin 2022.

Concernant l'absence de Résumé Non Technique (RNT), on peut considérer qu'en référence à l'article R 513-8 du 1^{er} août 2021, la réalisation d'une étude d'impact actualisée dispense de produire un RNT.

10.1.3 Sur la nature des observations du public et les réponses du Maître d'Ouvrage

Sur la question de l'intérêt général du projet :

Les observations ont été reçues lors des permanences, sont toutes favorables mais souvent avec des réserves.

Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions soulevées lors de l'enquête

- Eloignement des services publics et des commerces, transports en commun
- Difficultés de circulation
- Choix du type de logement
- Gestion des eaux de pluie
- Règles d'urbanisme
- Stationnement

- Nuisances sonores

Le Maître d'Ouvrage a proposé des **modifications** à son projet sur le **nombre de places de stationnement** et des **compléments** à son projet sur la question du **ruissellement des eaux de pluie** sur le chemin des Fourneaux.:

Sur la question de la mise en compatibilité du PLU :

Le projet emportant mise en compatibilité du PLU **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Le nouveau zonage et le nouveau règlement sont compatibles avec le PLU en vigueur.**

10.1.4 Sur la nature du projet

Mon avis motivé sur la question d'intérêt général :

Le projet de la commune de Cerny de **créer des logements pour les pompiers volontaires est effectivement d'intérêt général** car il répond à un besoin non satisfait de logements, clairement exprimé par le groupe de Cerny du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Le projet de la commune de Cerny de **créer des logements destinés à l'habitat inclusif** pour des personnes en situation de handicap, intégré à l'ensemble architectural, à proximité de transports et de commerces, **est effectivement d'intérêt général au regard des besoins d'accueil des personnes en situation de handicap**. Le projet répond à l'appel de Monsieur le Préfet de l'Essonne dans sa lettre du 22 juin 2022, concernant les orientations en matière de logements sociaux, demandant d'apporter une attention particulière à l'habitat inclusif.

Ainsi qu'énoncé dans mon chapitre 4 concernant l'impact sur l'environnement, **le projet est d'intérêt général car il n'aura pas d'incidences directes ou indirectes sur l'environnement.**

Mon avis motivé sur la question de la mise en compatibilité du PLU :

Le projet ne permettant pas d'être réalisé dans le cadre du PLU en vigueur, il m'apparaît logique et nécessaire d'adapter à la marge le PLU, sans en modifier l'économie générale, pour rester dans le cadre d'une « mise en compatibilité ».

De ce point de vue, comme je le développe dans le chapitre 3.5 « Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme », le projet de création de la nouvelle zone avec son règlement répond à cet objectif.

10.2 Avis du commissaire enquêteur

Au vu des conclusions motivées ci-dessus, je donne un **avis favorable** au projet de projet de construction de logements valant mise en compatibilité du PLU à CERNY, en tant :

- Que la déclaration de projet est d'intérêt général
- Qu'il emporte mise en compatibilité du PLU en vigueur.

Cet avis est sans réserve mais avec deux recommandations.

Mes recommandations :

- 1 - Je recommande d'augmenter le nombre de places de stationnement.
- 2 - Je recommande de prendre en compte les risques de débordement des eaux de ruissellement sur le chemin des Fourneaux vers les nouvelles constructions.

Stéphane du CREST



Commissaire enquêteur