

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

Annexe 7

Gometz le Châtel le 29 novembre 2022

Enquête publique

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

Procès-Verbal de synthèse

Sommaire

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1.1 Résumé du projet
- 1.2 Déroulement de l'enquête

2. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

- 2.1 Observations reçues lors des permanences
- 2.2 Observations recueillies sur le registre

3 TABLEAU DE SYNTHESE DES THEMES TRAITES DANS LES OBSERVATIONS.

4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS REÇUES AVANT ET PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE CLASSEES PAR THEME ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 4.1 Observations favorables au projet sans réserve
- 4.2 Observations favorables au projet sous condition
- 4.3 Observations classées par thème
 - 4.3.1 Eloignement des services publics et des commerces, transports en commun
 - 4.3.2 Difficultés de circulation
 - 4.3.3 Choix du type de logement
 - 4.3.4 Gestion des eaux de pluie
 - 4.3.5 Règles d'urbanisme
 - 4.3.6 Stationnement
 - 4.3.7 Nuisances sonores
- 4.4 Observations du Commissaire Enquêteur

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 Résumé 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.

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.

1.2 Déroulement de l'enquête

Par décision N° E2200084/78 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).

La durée de l'enquête a été de 34 jours consécutifs du lundi 24 octobre à 9h00 au samedi 26 novembre à 12h00 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 2022.

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 Dugommier :

- 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, soit par courriel à enquetepublique2022@cerny.fr.

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

2. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

2.1 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.

2.2 Observations recueillies sur le registre

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

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

4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS REÇUES AVANT ET PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE CLASSÉES PAR THÈME ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**4.1 Observations favorables au projet sans réserve**

Toutes les personnes ayant déposé des observations sont favorables au projet de construction de logements pour les pompiers.

Observations N°2, 4 et 5 de M. LACOMME, M. HENRIO et de Mme CHAMBARET.

4.2 Observations favorables au projet sous condition

Observations N°1 et 3 de l'Association Cerny Environnement et de Mme SALIS.

4.3 Observations classées par thème

4.3.1 Eloignement des services publics et des commerces, transports en commun

Observation N°1.

*Le projet se situe trop loin des services publics (écoles, les deux gares, centre-ville, mairie, école, stade...), les offres de transport en commun sont insuffisantes.
Les arrêts de bus et les pistes piétons-cyclistes ne sont pas suffisamment sécurisés.*

Observation N°2 et 4

*Il est prévu un aménagement de réseaux de circulations douces qui permettra aux personnes logées d'accéder aux différents services (gare de la Ferté Alais et commerces) Ce réseau sera éclairé. Il permettra aussi la circulation des Personnes à Mobilité Réduite.
Sa réalisation est prévue pour 2024.*

Avis du Commissaire enquêteur :

L'offre de transports en commun est-elle suffisante, en particulier pour les transports scolaires et pour la gare de Bouray sur Juine ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.2 Difficultés de circulation

Observation N°1

La configuration des voies de circulation dans Cerny ne favorise pas la mobilité pour les habitants extérieurs au centre bourg. Le carrefour entre le chemin des Fourneaux et la D449 doit être aménagé.

Observations N°2 et 4

Les « STOP » des carrefours de Baulne et de Cerny seront remplacés par des entrées sur giratoire afin de fluidifier la circulation.

Le carrefour entre le chemin des Fourneaux et la D449 sera réaménagé.

Avis du Commissaire enquêteur :

Les aménagements à venir pourront effectivement fluidifier la circulation, mais à quelle date ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.3 Choix du type de logement

Observations N°1

Le choix de construire des logements sociaux n'est pas un choix pertinent, car en l'occurrence, il ne permettra pas de sécuriser dans le temps la réservation d'au moins 15 logements pour les pompiers. De plus les conditions d'accueil de populations « fragiles » ne sont pas réunies.

Observation N°5

De nombreux agents ont été obligés de quitter le centre de secours faute de logements à proximité.

De nombreux agents en poste attendent des logements du F2 au F3.

Avis du Commissaire enquêteur :

La question de la garantie contractuelle d'une réserve de quantité minimum de logements pour les pompiers dans les différents quotas d'attribution des logements (Commune, Préfecture, Bailleur social) reste posée.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.4 Gestion des eaux de pluie

Observation N°1

En cas de fortes pluies les eaux ruissellent le long du chemin des Fourneaux, il est nécessaire d'aménager un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je m'en remets aux expertises du Maître d'Ouvrage.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.5 Règles d'urbanisme

Observation N°3 :

Mme Salis s'étonne que les règles de retrait aux lisières boisées soient différentes entre le plateau et le bas du chemin des Fourneaux.

Avis du Commissaire enquêteur :

Les zones définies par le PLU sur le plateau et sur la zone du projet sont différentes, donc avec des règles d'urbanisme différentes.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.6 Stationnement

Observations N°1 3 et 5

Le nombre de places de stationnement paraît insuffisant au regard du nombre de logements prévus. Il faut soit augmenter le nombre de places de stationnement, soit diminuer le nombre de logements. Il faut absolument éviter qu'il y ait du stationnement sauvage sur le chemin des hauts Fourneaux.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le nombre de places de stationnement varie de 33 à 35 dans le projet selon qu'on se réfère au plan p 14 de la notice de présentation ou aux annonces faites lors de la concertation.

Compte-tenu de mes observations sur ce sujet, je pense qu'il faudrait envisager davantage de places de stationnement pour éviter du stationnement sauvage sur le chemin des hauts Fourneaux. Si un PLU ne peut légalement prévoir une norme de stationnement pour les logements locatifs sociaux au-delà de la limite d'une place par logement social créée imposée par l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, et qu'une norme plus élevée prescrite par un règlement de PLU ne peut être légalement appliquée à un organisme Hlm, rien n'empêche la commune de Cerny de prendre à sa charge des places de stationnement supplémentaires dans l'espace du projet..

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.3.7 Nuisances sonores

Observation N° 3

Les personnes logées dans la partie « habitat inclusif » pourraient être gênées par le bruit des avions.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il me semble que la gêne par ce bruit ne concerne que certains week-ends et la période du meeting aérien.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4.4 Observations du Commissaire Enquêteur

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

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

Le terme à proximité ne paraît pas représenter la réalité.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

-Je remarque qu'il est précisé que le dossier ne relève pas d'incompatibilité avec le SCoT, le SDAGE et le PLD mais sans vraiment de démonstration.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

-Dans son courrier du 3 mai 2022, la DTT remarquait qu'une étude paysagère avait été effectuée mais qu'il n'y avait pas d'insertion paysagère dans le dossier. Le dossier n'en contient pas.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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, peut-on considérer que pour le Maître d'Ouvrage la réalisation d'une étude d'impact actualisée le dispense de produire un RNT ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

-Concernant le formalisme de l'alinéa c de l'article susvisé, je note que le Maître d'Ouvrage n'a pas produit un tiré à part de la délibération de la MRAe et son mémoire en réponse. Mais j'observe que le public pourra trouver au § 2.4 de la notice de présentation de la page 37 à la page 57 la reprise des 4 questions de la délibération de la MRAe, et l'intégralité du mémoire en réponse envoyé à la MRAe en juin 2022.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Stéphane du CREST



Commissaire enquêteur