

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 30 août 2023

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 Avis de la MRAe
 - 4.1.1 Principaux enjeux environnementaux
 - 4.1.2 Principales recommandations de la MRAe
- 4.2 Les réponses du Maître d'Ouvrage aux recommandations de la MRAe
 - 4.2.1 Présentation du projet de PLU
 - 4.2.2 Evaluation environnementale
 - 4.2.3 Articulation du projet avec les documents de planification existants

- 4.2.4 Justification des choix retenus et solutions alternatives
- 4.2.5 Analyse de la pris en compte de l'environnement
 - 4.2.5.1 Milieux naturels et biodiversité
 - 4.2.5.2 Artificialisation des sols
 - 4.2.5.3 Mobilité

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

- 6-1 Examen conjoint
- 6.2 Remarques des Personnes Publiques Associées
- 6-3 Concertation préalable

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 Qualité du dossier soumis à l'enquête publique
- 7.5 Information du public
- 7.6 Préparation de l'enquête
- 7.7 Accès aux registres :
- 7.8 Modalités de publication et d'affichage :
- 7.9 Clôture de l'enquête
- 7.10 Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage
- 7.11 Climat général de l'enquête

8.OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 8.1 Observations reçues lors des permanences
- 8.2 Observation envoyées dans le registre électronique de la ville
- 8.3 Observations dans le registre d'enquête publique
- 8.4 Observations du commissaire enquêteur

9 TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET 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
- Annexe 2 : Arrêté d'Ouverture d'Enquête Publique
- Annexe 3 : Délibération du 1^{er} juin 2023
- Annexe 4 : Publications légales
- Annexe 5 : PV de synthèse
- Annexe 6 : 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,

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

Le projet permettra 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.

Je rappelle 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.

En effet 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 donc **la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**, à condition que **le projet soit d'intérêt général**.

Je vérifierai que 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).

Dans ce cas, la commune pourra, 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 PLU** 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.

Je précise qu'il s'agit d'une deuxième enquête publique sur ce projet car la première enquête publique qui s'est déroulée du lundi 24 octobre à 9h00 au samedi 26 novembre 2022 à 17h00 inclus présentait un risque de recours devant le Tribunal Administratif, du fait que ni l'avis de la MRAe et ni la réponse de la collectivité aux recommandations de la MRAe ne figuraient dans les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

La délibération du 16 décembre 2021 engageant la procédure de déclaration de projet emportant l'approbation des nouvelles dispositions du PLU pour 25 logements locatifs et 315 m² d'habitat inclusif est exécutoire.

La délibération du 25 janvier 2023 qui engageait la précédente enquête publique a été rapportée du fait **risque de recours devant le Tribunal Administratif du fait que ni l'avis de la MRAe et ni la réponse de la collectivité aux recommandations de la MRAe ne figuraient dans les pièces du dossier soumis à l'enquête publique**

Une nouvelle délibération en date du 1er juin 2023 autorise l'ouverture d'une nouvelle enquête publique.

2 L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs est organisée par la commune du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023 inclus.

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

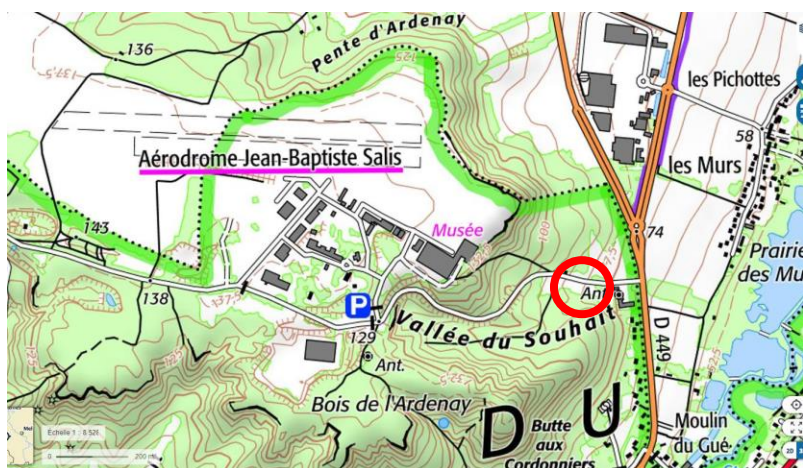
3.1 Le secteur concerné par la Déclaration de Projet

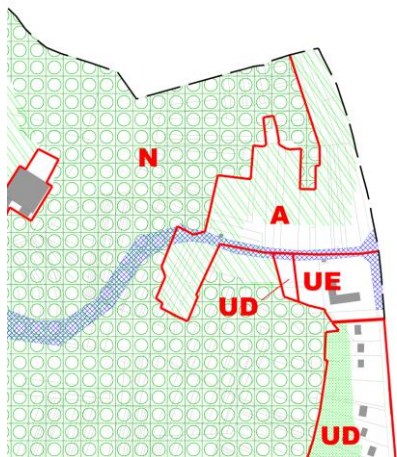
Ce projet d'utilité publique est porté par plusieurs partenaires :

- 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

Je rappelle 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 entrera depuis le 7 mars 2022 dans l'application de l'article 55 de loi SRU dès que sa population dépassera 3500 habitants (3319 en 2015).

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 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* ».

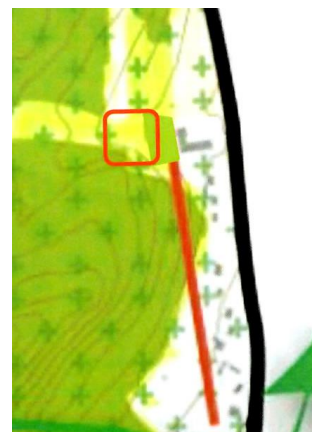
Afin de ne pas fragiliser le projet souhaité par la commune, **la carte est modifiée en conséquence et le trait est raccourci, afin d'éviter toute interprétation.**

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.***



PADD

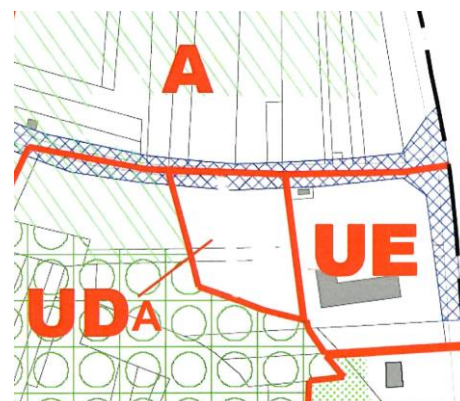
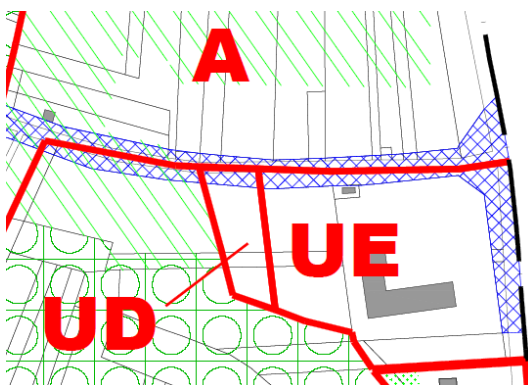


PADD modifié

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 prospectus 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 un 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 privés 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 Avis de la MRAE

4.1.1 Principaux enjeux environnementaux

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- l'artificialisation des sols ;
- les mobilités.

4.1.2 Principales recommandations de la MRAE

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les orientations inscrites dans les différents documents de planification existants
- de justifier l'absence de solutions de substitutions raisonnables permettant de répondre aux besoins du projet tout en étant de moindre impact au regard de l'environnement et la santé humaine
- d'approfondir le diagnostic écologique du site et de ré-évaluer en conséquence les enjeux faunistiques et de fonctionnalités écologiques, de préciser les aménagements prévus et d'en évaluer les incidences potentielles sur la biodiversité, et de définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation de ces impacts
- de reconsidérer l'emprise au sol et le taux d'imperméabilisation envisagés, au regard de leur importance et de leur impact potentiel sur les sols et les milieux, et réexaminer l'artificialisation liée au projet compte tenu de son emplacement et des potentiels de densification de la commune
- de renforcer significativement les dispositions encourageant les mobilités alternatives aux véhicules individuels motorisés, en particulier les modes actifs, en lien avec les améliorations du réseau de desserte communautaire, et conditionner la mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet à l'existence de conditions garantissant un usage suffisamment attractif de ces modes.

4.2 Les réponses du Maître d'Ouvrage aux recommandations de la MRAE

4.2.1 Présentation du projet de PLU

Modalités d'association du public en amont du projet de PLU : L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public à l'élaboration du projet de PLU et de joindre au dossier les résultats de la concertation menée.

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

Le MO reprend le bilan de la concertation dressé par le Conseil Municipal le 20 octobre :

- ✓ Diffusion d'un article dans le journal municipal de septembre 2022 invitant à participer à une concertation publique du 1er au 15 octobre 2022 et publication sur le site de la ville
- ✓ Affichage de la période et de la nature de la concertation à la porte de la mairie et sur les panneaux électroniques
- ✓ Organisation d'une concertation, en amont de l'enquête publique, en mairie durant ses heures d'ouvertures, avec mise à disposition du dossier et d'un cahier d'observations.

4.2.2 Evaluation environnementale

Qualité du dossier

L'Autorité environnementale recommande de :

- **définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation, adaptées aux incidences engendrées par le projet de PLU, ainsi que des modalités de suivi des effets de ces mesures**
- **détailler le sommaire de la notice de présentation, notamment pour la partie relative à l'évaluation environnementale**
- **présenter le résumé non-technique dans un document distinct.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Mesures d'évitement :

Des mesures d'évitement ont été proposées au fur et à mesure de l'évolution du projet, au cours de l'année 2022.

En effet, entre le 21 septembre 2021 lors du premier examen conjoint avec les PPA et aujourd'hui, l'emprise du projet a été réduite afin « d'éviter » l'artificialisation de la prairie, passant d'environ 6260m², dont 3 410m² classés au PLU en zones constructibles (UE & UD) et 2 850m² en zone N à 3363 m².

Sommaire de la notice de présentation et résumé non-technique

Cela sera fait dans le cadre du dossier d'enquête publique.

4.2.3 Articulation du projet avec les documents de planification existants

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les orientations des différents documents de planification existants.

- **le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France**
- **la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français**
- **le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)**
- **le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Val d'Essonne**
- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027**
- **le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés**
- **le plan local de déplacements (PLD) de la communauté de communes Val d'Essonne.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

CHARTRE DU PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANÇAIS

Le MO reprend, carte à l'appui, les objectifs du PNR. Il n'y a aucune incidence sur le secteur concerné par le projet. Voir § 4.2.3

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU VAL D'ESSONNE

Voir aussi § 4.2.3.

Les trois principaux objectifs du SCoT en vigueur sont :

- renforcer l'attractivité du territoire,
- organiser un développement urbain respectueux du territoire,
- valoriser le cadre de vie et l'environnement.

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, devenant ainsi son principal pôle relais. 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.

Par ailleurs, le SCoT recommande de préserver et de valoriser le patrimoine naturel en protégeant, d'une part, les massifs boisés de plus de 100 ha qui recouvrent près de la moitié de la superficie de Cerny ainsi que les lisières boisées qui constituent des zones de grande richesse faunistique et floristique.

PLU DE LA COMMUNE ACTUELLEMENT OPPOSABLE

Bien que la retranscription du SCoT dans le PLU de la commune fasse apparaître les lisières de 50 mètres, le secteur d'études n'est pas concerné par ces dernières dans le PLU purgé des recours. Le site n'est donc pas impacté par la problématique des lisières.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le MO ne répond que sur 3 des 7 documents de planification. Le MO ne répond que sur 3 des 7 documents de planification.

Il est regrettable que le MO ne réponde que sur 3 des 7 documents de planification :

- la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Val d'Essonne.

Pourtant dans son rapport de présentation le MO présente l'articulation avec les orientations des documents de planification existants, mais effectivement selon la MRAe, sans les analyser :

SRCE

SRIF

SDAGE

PLD

Voir infra au § 5.

4.2.4 Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale recommande de justifier l'absence de solutions de substitution raisonnables permettant de répondre aux besoins du projet tout en étant de moindre impact au regard de l'environnement et la santé humaine.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'absence de solution de substitution s'explique par le fait qu'une évidence s'imposait : mettre les logements destinés pour partie aux jeunes sapeur pompiers volontaires au plus près de leur caserne... Cela limite l'utilisation des véhicules, ce qui est bon pour la santé.

D'autre part, pour la bonne sécurité des administrés du Territoire, il est apparu évident que ces logements devaient au plus près de la caserne, qui est pour rappel une activité complémentaire pour des sapeur pompiers volontaires, afin de permettre à la caserne de Cerny de fonctionner avec l'effectif adéquat.

Un constat sensiblement identique peut être émis pour les logements inclusifs : le fait que ces logements soient proches des secours est rassurant pour les familles, mais également pour les éducateurs. De plus, des jeunes adultes en situation de handicap seront complètement intégrés à une vie normale de quartier, et évitera leur isolement.

4.2.5 Analyse de la pris en compte de l'environnement

4.2.5.1 Milieux naturels et biodiversité

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'approfondir le diagnostic écologique du site et de ré-évaluer en conséquence les enjeux faunistiques et ceux relatifs aux fonctionnalités écologiques**
- **de préciser les aménagements prévus et en évaluer les incidences potentielles directes et indirectes sur la biodiversité**
- **de définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation, des impacts sur la biodiversité engendrés par l'aménagement du site.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une étude réalisée par POLYEXPERT sur le mois de mai et juin 2023 est mise en annexe de ce Mémoire en Réponse. Cette étude fait partie du dossier mis à l'enquête publique.

4.2.5.2 Artificialisation des sols

L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser la nature et les surfaces de revêtements prévus par le projet d'aménagement**
- **reconsidérer l'emprise au sol maximale autorisée et le taux d'imperméabilisation envisagé dans le cadre du projet au regard de leur importance et de leur impact potentiel sur les sols et les milieux**
- **réexaminer le principe et les conditions d'artificialisation du secteur du projet compte tenu de son emplacement et des potentiels de densification de la commune.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Revêtements non-perméables

Les surfaces de revêtements non-perméables prévues par le projet couvrent une superficie totale de 311 m² (rappelons que l'emprise foncière du secteur d'études couvre une surface de 3 363 m²), soit moins de 10% du site.

Les revêtements non-perméables sont composés des voiries et des stationnements PMR.

En ce qui concerne les autres revêtements (stationnements et cheminements piétonniers pour une surface de 569 m²), ces derniers sont perméables.

Emprise au sol

L'emprise des bâtiments (constructions principales, annexes, locaux techniques (OM, vélos...) ne représente que 27% de l'emprise du projet...

Réexaminer le principe et les conditions d'artificialisation du secteur

Il n'est pas envisagé de réexaminer le principe et les conditions d'artificialisation du secteur du projet, compte tenu de son emplacement et des potentiels de densification de la commune, car cela fait des années que la commune ainsi que les porteurs du projet (y compris des sapeur pompiers) travaillent sur ce projet, mais également pour les raisons évoquées pour répondre à la recommandation n°4.

4.2.5.3 Mobilité

L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les dispositions prévues en faveur du stationnement vélo dans le cadre du projet
- renforcer significativement les dispositions encourageant les mobilités alternatives à la voiture, en particulier les modes actifs, en lien avec les améliorations en cours ou prévues du réseau de desserte communautaire correspondant
- conditionner la mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet à l'existence, à l'échelle du projet comme à l'échelle de son bassin de vie, de conditions garantissant un usage suffisamment attractif des modes de déplacement alternatifs aux véhicules individuels motorisés.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les vélos

Un local vélo, conforme aux normes NF Habitat HQE, est envisagé dans le cadre du projet.

Note du Commissaire Enquêteur

Le local à vélo sera-t-il sécurisé ?

Mobilités alternatives à la voiture

Le meilleur moyen de renforcer significativement les dispositions encourageant les mobilités alternatives à la voiture, c'est encore de positionner le projet de logements au plus près de la caserne. Par ailleurs, rappelons que les logements inclusifs sont destinés à accueillir des personnes dépendantes et peu/pas autonomes, qui ne sont pas nécessairement en capacité d'utiliser des mobilités alternatives à la voiture. Par retour d'expérience, bien souvent seule la moitié conduit.

Usage suffisamment attractif des modes de déplacement alternatifs

Le projet s'appuie sur un maillage de modes de déplacement alternatifs aux véhicules individuels motorisés, existants et/ou en projet.

Le MO présente cartes à l'appui :

La proximité de la gare RER D de La Ferté Alais (1,3 km, soit 17 minutes à pied).

Les lignes de bus qui maillent le territoire communal. Un arrêt se trouve à proximité du secteur d'études : les lignes 206A et 206B desservent l'arrêt.

Le projet communautaire en faveur des mobilités douces actuellement en phase de maîtrise d'œuvre est détaillé.

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.

Le budget de l'opération est estimé à 2,8 M€ HT, subventionné par le Département de l'Essonne, par la Région et une subvention est attendue par le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique). L'opération globale s'inscrit dans un contrat de territoire avec le Conseil Départemental de l'Essonne (CD91) et dans le cadre d'un Contrat d'Aménagement Régional (CAR) avec la Région Ile de France (RIF).

Le calendrier prévisionnel des travaux s'étend de fin 2022 à courant 2024.

Les objectifs du programme sont les suivants :

- Aménager le réseau viaire pour assurer la sécurité et la fluidité du trafic routier sur le secteur de l'étude
- Augmenter l'attractivité du site en offrant un lieu accessible à tous
- Aménager et renforcer les liaisons piétonnes vers la gare de la commune de La Ferté-Alais
- Renforcer la trame verte existante.

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

Voir aussi § 4.2.3.

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)

Voir aussi § 4.2.3.

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° E2300023/78 du 12 mai 2023 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 33 jours consécutifs du lundi 19 juin 2023 à 9h00 au vendredi 21 juillet 2023 à 17h30 inclus.

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

- Lundi 19 juin 2023 de 9h à 12h
- Samedi 24 juin 2023 de 9h à 12h
- Mardi 4 juillet 2023 de 13h30 à 17h30
- Vendredi 21 juillet 2023 de 13h30 à 17h30

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 :

- 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,

Ou encore :

- 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 :

1. Engagement de la procédure de déclaration de projet Délibération. 2021-VII-7 -
2. Bilan de la concertation préalable à l'enquête publique Délibération. 2022-VII-1
3. Ouverture de l'enquête publique _arrêté 2023-II-1
- 3bis. Annulation de la délibération du 25 janvier 2023 Délibération. 2023-VI-5
4. Attestation de parution - Le Parisien 1.
5. Attestation de parution Le Parisien 2.
6. Attestation de parution - Le Républicain.
7. Notice de présentation compilée v4.
8. Plans de zonages.
9. Règlement.
10. Décision MRAe de soumettre le projet à évaluation environnementale
11. Diagnostic évaluation environnementale
12. Résumé non technique
13. Avis de l'ARS
14. Avis de RTE
15. Avis SFDM
16. Compte rendu Examen conjoint
17. Avis DDT sur Examen conjoint
18. Avis de la MRAe du 2023.02.16
19. Mémoire en réponse MRAe
- 20 le registre d'enquête publique

7.4 Qualité du dossier soumis à l'enquête publique

Le RNT doit en principe permettre au public d'appréhender l'ensemble de la problématique du dossier. Il est regrettable que le RNT ne propose que des extraits choisis des incidences sur l'environnement sans au moins un repère cartographique de l'implantation du projet. Une insertion paysagère aurait permis au public de mieux comprendre le projet. Concernant la Mémoire en réponse MRAe voir mes commentaires infra § 8.4.

7.5 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.

Le site de la commune a présenté le dossier dans la rubrique « Vie Pratique/urbanisme ».

Le site de la commune a présenté le dossier.

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.

7.6 Préparation de l'enquête

J'ai eu une réunion avec Madame le Maire, Madame VINCENT, DGS, Madame STEENS Responsable du Service Urbanisme et Monsieur LACOMME Maire adjoint à l'urbanisme le 16 mai 2023 à 14h en mairie pour fixer les modalités et le calendrier de l'enquête.

J'ai visité à nouveau le site du projet le 16 mai 2023.

7.7 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 16 mai 2023. 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.

7.8 Modalités de publication et d'affichage :

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

7.9 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête vendredi 21 juillet à 17h30 dans les locaux de la mairie de Cerny

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

J'ai envoyé par voie numérique mon Procès-Verbal de Synthèse le 25 juillet 2023 et le Mémoire en Réponse m'a été envoyé par voie électronique le 28 août 2023, soit 34 jours après l'envoi de mon PV de synthèse.

7.11 Climat général de l'enquête

Toutes les personnes qui le souhaitent 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 24 juin 2023

M DEMEURE de Continental Foncier

M. DEMEURE donne des précisions sur la nature et la qualité des aménagements et des constructions envisagées pour le projet en cours.

Les revêtements des parkings seront semi-perméables.

Le chauffage des appartements sera électrique et la production d'eau chaude sanitaire sera faite par ballon thermodynamique (un appareil qui intègre une pompe à chaleur en plus de la résistance électrique).

Les constructions anticiperont sur le seuil 2025 de la Règlementation Environnementale 2020 et auront le label « bâtiment biosourcé » avec au moins 35kg/m² de matériaux biosourcé.

Les constructions auront aussi les label bâtiment bas carbone et NF HQE.

Ils seront certifiés PEFC (Programmes de Reconnaissance des Certifications Forestières) qui atteste que les bois sont issus de forêts à gestion durable.

Observation N°2

Le 4 juillet 2023

Mme YVAIN

M GENET

M. PIERROT

Pour l'Association « Cerny Environnement ».

Ils reprennent *l'ensemble de leurs observations* lors de l'enquête précédente avec des *compléments* suite à l'évolution du secteur.

« 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 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 du Fourneau.

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 des Fourneaux et la D449. »

L'association ajoute à ces observations :

L'association demande que les élus répondent à la recommandation (1) de la MRAe concernant leur participation à la concertation.

L'association demande que les élus répondent à la recommandation (4) de la MRAe :

On ne peut pas se contenter d'évoquer une évidence quant à l'absence de solution de substitution raisonnable (cf p 6 de la réponse à la MRAe).

Il n'est pas répondu à l'impact sur la santé humaine, or l'association observe qu'il n'y a plus de structure médicale ou paramédicale à CERNY du fait du départ des médecins. L'association souhaiterait la création d'une structure de type maison médicale pour répondre aux besoins de la population.

Concernant toujours la santé, lorsque la déviation d'Itteville sera réalisée, arrivant au carrefour en contrebas du site du projet, il y aura davantage de pollution sonore et davantage de pollution de l'air.

L'association demande que les élus répondent à la recommandation (5) de la MRAe concernant les mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation : Qu'est-il prévu pour répondre à l'esprit de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) afin de compenser les 1700 m² imperméabilisés dans le projet ?

Observation N°4

Le 21 juillet 2023

Clara BONLARRON épouse FARAGUET

Brigitte HUMBLLOT-LAFAYE Veuve SALIS

Co-gérantes de la S.C.I. Aérodrome SALIS

Aérodrome de Cerny La Ferté-Alais 91590 CERNY

N° de siret 417 772670 00010

Demeurant toutes deux Aérodrome de Cerny- La Ferté Alais

OBSERVATIONS VERSEES AU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE :

Le projet de construction de 25 logements sociaux, outre réalisation de 315 m² d'« habitat inclusif » à l'origine de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Cerny, se situe à 440 m. à vol d'oiseau de l'ensemble que forment l'aérodrome de Cerny- la Ferté-Alais et la zone d'activité qui l'entoure. (document 1 : positionnement du projet par rapport à l'aérodrome, ce document est inclus dans le registre).

Ce projet contredit la stratégie de développement du plateau de l'Ardenay telle qu'elle résulte du plan d'aménagement et de développement durable de la commune de Cerny qui précise au point 3.2 :« encourager le développement de l'économie touristique et de loisirs » :

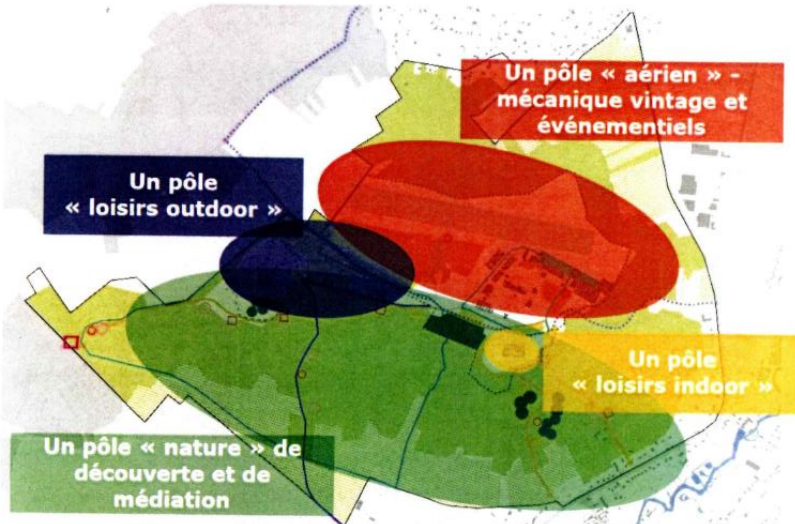
« Faire du plateau de l'ARDENAY le fer de lance du développement touristique (Aérodrome de Cerny la Ferté-Alais, mono-plane Morane Saulnier, musée volant, studio de cinéma, milieux naturels etc.

tout en préservant l'équilibre naturel de ces milieux spécifiques fragilisés ».

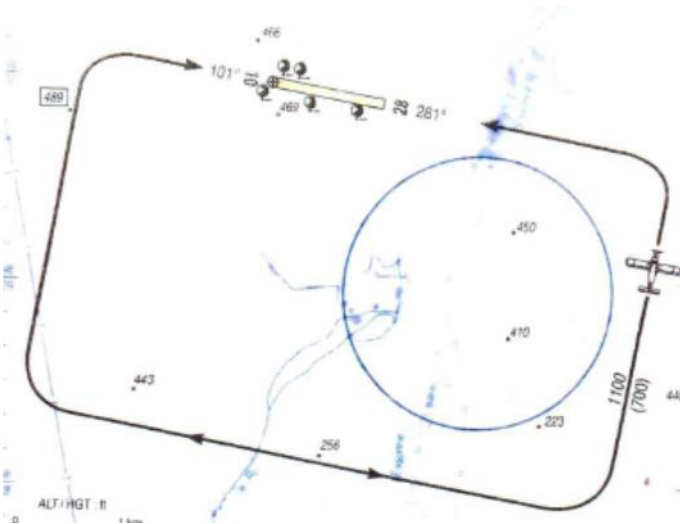
Ce principe de développement suppose la préservation des pentes du plateau et de rejoindre en cela les objectifs définis par le schéma régional de cohérence écologique de la région Ile de France.

Les études de développement touristique qui ont été effectuées à l'initiative de la communauté de communes Val d'Essonne et du Département mettent en avant la préservation du pôle nature au sud et à l'ouest du terrain sur les pentes de l'Ardenay (voir **document 2 ci-dessous : schéma d'orientation de l'affectation des espaces suivant étude d'aménagement touristique**).

Rappel du concept présenté en Costrat : un « plateau des loisirs » avec 4 grands espaces / typologies d'offres



C sances sonores en provenance de l'aériodrome (document 3 : axe aérien d'approche sur aérodrôme)



ce qui pourra induire des tensions avec leurs occupants et susciter des oppositions aux manifestations, évènement et travaux à intervenir sur le site, alors que l'analyse du projet fait apparaître l'atteinte grave qu'il portait à un milieu naturel sensible et que son opportunité sociale est sujette à interrogation.

A) Une atteinte environnementale incontestable

Le projet affecte l'environnement en ce qu'il impacte triplement le site.

A-1 le projet altère un corridor de continuité écologique déjà fragilisé :

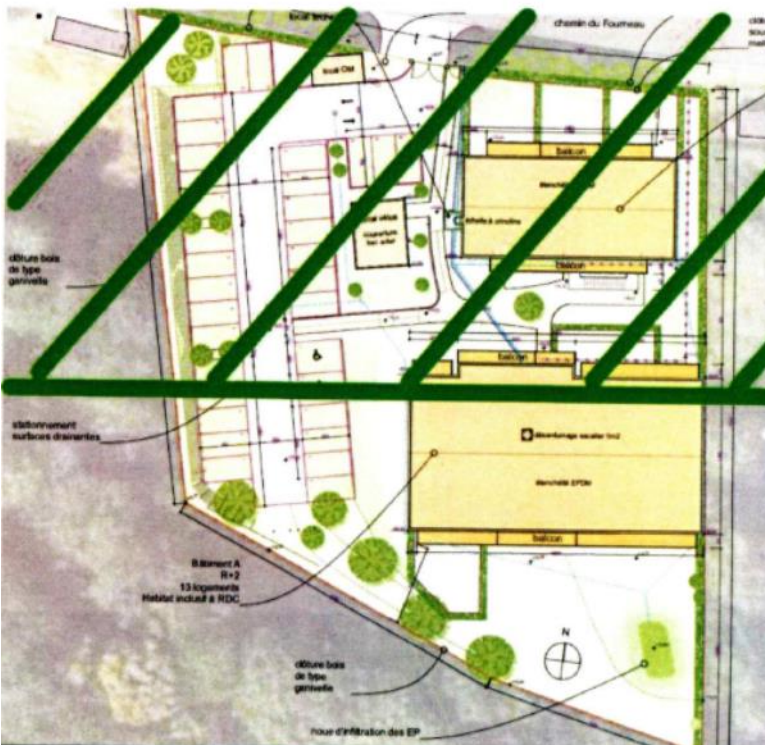
Il ressort du schéma régional de cohérence écologique adoptée par la région Île-de-France le 26 septembre 2013 que le projet est implanté sur le corridor de la sous-trame arborée telle que retenue « à préserver » par ce schéma.

Contrairement à ce que pourrait laisser penser la notice de présentation du projet et le diagnostic étude environnementale joint au dossier d'enquête, le terrain d'assiette du projet n'est pas en bordure de ce corridor mais à l'intérieur de celui-ci. (Document 4 : positionnement projet sur corridor écologique).



Un « zoom » de ce corridor sur le plan masse du projet met cet impact encore plus en évidence. (Document 5 : report du corridor écologique retenu par le SRCE sur le plan masse du projet).

Schéma modifié suite à enquête publique



Et ce alors que la cartographie du SRCE mentionne expressément que ce corridor écologique est déjà affecté par un point de vulnérabilité à l'emplacement du projet (document 6 : Positionnement d'un « U » : passage difficile dû au mitage par l'urbanisation cf. Nomenclature du SRCE).



En l'espèce cet obstacle provient du bâtiment existant affecté au SDIS.
Par définition la réalisation du projet est de nature à aggraver cette vulnérabilité reconnue.

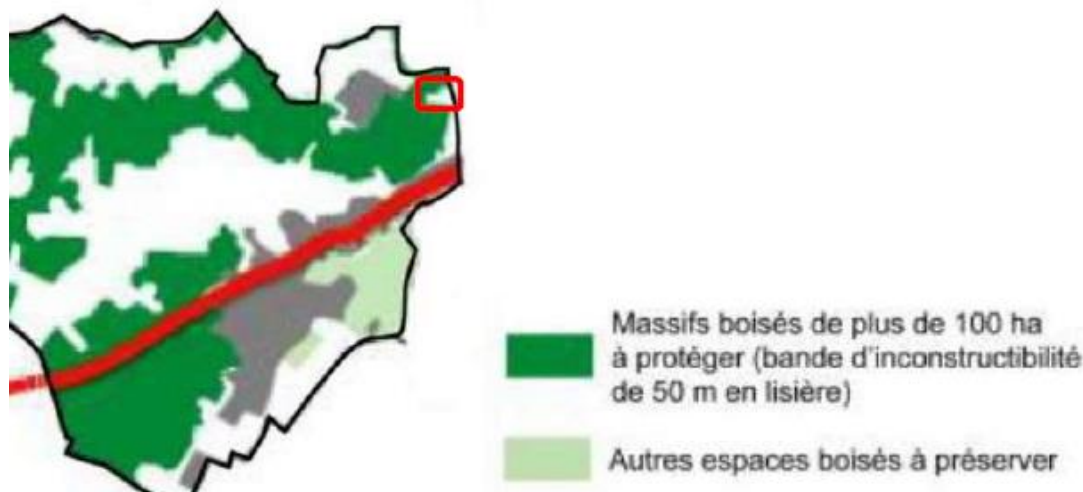
A-2 l'altération de la lisière du massif boisé constitutif d'une réserve de biodiversité à caractère prioritaire :

L'espace forestier en question est le massif de l'ARDENAY de plus de 100 Ha retenu comme réserve de bio-diversité et que la charte du parc naturel régional du Gatinais classe en secteur d'intérêt écologique prioritaire à conserver.

Le SRCE définit comme l'un des enjeux stratégiques la conservation des zones tampon au niveau des lisières non urbanisées des espaces forestiers de plus de 100 ha.

Cette disposition s'applique intégralement puisqu'actuellement la parcelle en cause se situe au-delà de la limite extrême d'urbanisation définie par le PLU de CERNY et que le projet de mise en compatibilité impose de déplacer cette limite vers le Nord.

Cette disposition du SRCE est traduite dans le S.C.O.T. de la communauté de communes du Val d'ESSONNE par la prescription d'une bande d'inconstructibilité de 50 m. en lisière des massifs boisés de plus de 100 Ha - cf. Mémoire en réponse de la commune de CERNY aux observations de la MRAE page 5- et la représentation de cette lisière (document 7).



Sur ce point la commune de Cerny développe une curieuse argumentation : elle soutient dans sa réponse à la mission régionale que le terrain d'assiette du projet bien que situé dans la bande des 50 m de protection prescrite par le SCOT n'est pas concerné par ces dispositions, puisque cette prescription n'est pas retranscrite sur la parcelle en cause par le PLU de Cerny, lequel PLU serait à ce jour purgé de tout recours.

Or le PLU constitue un document à caractère réglementaire et non une décision individuelle : En ce sens il ne peut y avoir de droits acquis à bénéficier d'une irrégularité.

Dès lors l'obligation générale de respecter la compatibilité entre le S.C.O.T. (document hiérarchiquement supérieur) et le PLU perdure dès lors qu'est mise en œuvre une procédure tenant au contenu de ce document d'urbanisme : la compatibilité avec le SCOT doit être respectée.

En toute hypothèse le non-respect de cette prescription du S.C.O.T. ne peut être justifié par la seule référence au fait que le P.L.U. de CERNY serait « purgé de tout recours ».

A-3) l'altération liée à la minéralisation du sol :

Cette altération est liée aux deux précédents aspects développés ci-dessus.

La notice explicative page 31 indique que le projet va induire 1700 m² de surface imperméable (en excluant les aires de stationnement -sauf les places PMR -du calcul d'imperméabilisation).

Mais l'Imperméabilisation et la minéralisation sont des concepts distincts.

Le projet prévoit de traiter les revêtements des aires de stationnement en surfaces drainantes.

Les indications sont insuffisantes car une surface drainante peut être plus ou moins perméable. Et aucun taux de perméabilité n'est indiqué.

En conséquence les 32 places de parking doivent, en termes d'artificialisation des sols être prises en compte : soit 400 m² d'artificialisation supplémentaire représentant au total une surface de 2100 m² équivalente aux deux tiers du terrain d'assiette du projet.

La notice de projet et l'évaluation environnementale effectuée par Poly Expert environnement ne font pas suffisamment apparaître l'impact effectif de cette minéralisation.

Les documents d'évaluation environnementale et les réponses de la commune de CERNY aux observations de la MRAe apparaissent très incomplets au regard de la décision de la MRAe du 7 avril 2022 soumettant la mise en compatibilité du PLU de CERNY avec la déclaration de projet de cette commune, à évaluation environnementale.

La MRAE a notamment précisé que cette évaluation devait porter sur « l'analyse des incidences directes et indirectes sur la biodiversité et notamment les Habitats les fonctionnalités écologiques qui sont susceptibles d'être dégradés par les constructions prévues et la mise en œuvre d'une démarche « éviter réduire est le cas échéant compenser » adaptée.

Le fait que la commune de CERNY considère au sujet de la réduction de l'impact que celle-ci résulte simplement du fait que l'actuel projet est moins important que le projet précédent n'est pas en soi une réponse adéquate.

Les réponses de la commune de CERNY à un autre objectif assigné à l'évaluation environnementale par la décision de la MRAE du 7 avril 2022 à savoir : « préciser la corrélation entre l'artificialisation des sols et les besoins identifiés d'extension de l'habitat notamment en regard des interrogations que pose l'utilité sociale de l'opération envisagée » apparaissent également insatisfaisantes ainsi qu'il va être ci-après explicité.

B) l'opportunité sociale du projet est sujette à interrogation.

Ces interrogations portent sur la justification avancée par la commune, le choix du site et les incidences en termes de mobilité.

B-1 La justification avancée

La commune indique que son choix a été dicté par sa volonté d'offrir des possibilités de logement aux pompiers volontaires. Or, le dossier mis à enquête publique ne comporte aucun élément précis sur ce point.

S'il est nécessaire de prévoir le logement de pompiers volontaires à proximité immédiate du dépôt existant, les dispositions actuelles du règlement de la zone UF le permettent et il aurait pu être examiné en partenariat avec le SDIS l'utilisation au moins partielle du site artificialisé existant (ou d'en justifier techniquement l'impossibilité).

En clair le dossier est lacunaire en ce qu'il ne comporte aucune précision quant aux nécessités effectives et dûment quantifiées de logements à offrir aux sapeurs-pompiers volontaires (aucun échange de courrier avec le SDIS, aucun PV de réunion préparatoire, aucun recensement des pompiers ayant sollicité l'attribution d'un logement etc...).

Les seuls « remerciements » du SDIS exprimés lors de l'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU ne caractérisent pas, objectivement, la nécessité de porter atteinte à un site dont l'inconstructibilité résulte de plusieurs documents administratifs hiérarchiquement supérieurs au PLU de CERNY.

Il est étonnant de relever que la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2021 mentionne : « la réalisation de 25 logements sociaux dont 15 pourraient être attribué en priorité à des pompiers volontaires ».

L'emploi du conditionnel est frappant : il s'agit d'une simple éventualité.

Ce n'est pas une réponse à une demande précise de réalisation de logements.

En l'état du dossier, l'argument fondamental utilisé par la commune de CERNY pour justifier son choix de site n'est corroboré par aucun élément technique précis et documenté faisant apparaître de façon indiscutable le bénéfice attendu du projet sur le fonctionnement du S.D.I.S par rapport à la situation actuelle.

Et ce d'autant plus qu'en dehors de l'intérêt attaché à loger sur place les pompiers volontaires à proximité immédiate du dépôt actuel, le choix du site apparaît contraire aux orientations urbanistiques

de la commune de CERNY.

B-2 les orientations d'urbanisme de CERNY sont contradictoires avec le choix du site

La présentation du projet rédigé par la commune cite le rapport de présentation du PLU :

« Le projet de développement de la commune repose sur le renouvellement et la densification des espaces urbanisés dans le centre bourg il vise à organiser la densification et la restructuration du centre Village favorisant sa redynamisation dans le respect de la morphologie villageoise. Il permet la constructibilité maîtrisée des secteurs libres au sein de l'espace urbanisé pour une évolution du territoire, répondant aux besoins des habitants. Notamment par l'extension des constructions ».

Alors que le projet adopté par la commune de CERNY va à l'encontre de ce principe visant à renforcer la centralité du bourg : il est au contraire excentré et situé à l'extrême nord-est de la commune.

Il ne devrait induire aucun effet particulier sur le renforcement de la centralité du bourg recherché par la commune.

La parcelle en cause est située à 3,300 km du centre de CERNY.(document 8 inclus dans le registre : distance mesurée du site du projet au centre de CERNY).

Le projet ne répond pas à la nécessité de diminuer dans toute la mesure du possible la distance et les fréquences des déplacements.

Les occupants autres que les pompiers volontaires, dont certains ne pourront de fait qu'accepter l'offre de logements qui leur sera faite, seront exposés comme il a été dit aux nuisances sonores lié à la présence de l'aérodrome et de l'actuel bâtiment affecté au S.D.I.S..

Il est par ailleurs extrêmement discutable que le projet prévoie 315 m² d'Habitat inclusif pour des occupants souffrant d'handicaps même s'il s'agit de répondre à une obligation légale d'offre de logements de ce type.

L'Habitat inclusif est en effet ainsi défini (page 55) par la notice de présentation du projet :

« Un habitat accompagné, partagé, et inséré dans la vie locale il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

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, il se situe à proximité des services publics (services publics, transport, commerce, sanitaire sociaux et médicaux) ».

Le site choisi est en pleine contradiction avec l'énoncé de ces principes.

Il apparaît en l'état du dossier que les personnes handicapées seront dans un environnement isolé avec de grandes difficultés de déplacement en regard des mauvaises conditions actuelles de desserte.

B-3 l'insuffisance des réponses de la commune de CERNY aux besoins de mobilité induits par le projet.

L'analyse des effets du projet de mise en compatibilité du 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, était l'un des objectifs assignés à l'évaluation environnementale par la décision précitée de la MRAE du 7 avril 2022.

Or Le dossier d'évaluation environnementale réalisé par Polyexpert environnement est muet sur cette question.

Et à ce sujet les réponses de la commune de CERNY aux observations de la MRAe n'apparaissent pas davantage satisfaisantes.

Indiquer, comme le fait la commune, que le renforcement significatif des dispositions encourageant les mobilités alternatives résulte de « l'implantation au plus près de la caserne » constitue une réponse partielle et ne concerne pas les occupants autres que les éventuels pompiers volontaires appelés à être logés sur le site.

Il est inexact d'écrire comme le fait de la commune qu'il existe une proximité des transports en commun.

Le site n'est pas proche de la gare RER de la Ferté Alais comme l'indique la notice de présentation (qui mentionne, page 49, « à proximité immédiate »).

En réalité la gare RER de la Ferté-Alais est situé à 1450 m du terrain d'assiette du projet (document 9 inclus dans le registre : distance mesurée) et le parcours pour y accéder n'est pas un parcours urbain mais un parcours à caractère routier avec par endroits absence de trottoir et insuffisance de passages piétons protégés. (Document 10 inclus dans le registre : caractéristiques de trajet piéton difficiles aux abords du magasin ALDI).

Les arrêts de bus ne sont pas non plus à proximité : le plus près est situé à 600 m de la parcelle devant recevoir les constructions. (Documents 11 et 12 inclus dans le registre : positionnements et distances entre le site du projet et les arrêts de Bus).

Il est à souligner que le code de l'urbanisme définit la proximité d'un point d'accès à un transport en commun par une distance à parcourir au maximum de 500 m.

Les lignes de bus accessibles sont elle-même lacunaires quant à la desserte du centre -ville de Cerny.

Les indications de la commune de CERNY affirmant que des aménagements intercommunaux vont intervenir dans un avenir prochain sont trop imprécises et ne permettent pas de valider un choix qui en l'état ne peut s'apprécier qu'en fonction des caractéristiques actuelles de la desserte du site où est localisé le projet.

Ceci explique que la MRAe ait recommandé sur cette question des mobilités (point 7.3 des observations) de « conditionner la mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet à l'existence à l'échelle du projet, comme à l'échelle de son bassin de vie, de conditions garantissant un usage suffisamment attractif des modes de déplacement alternatifs aux véhicules individuels motorisés ».

En l'état, sur cette question des mobilités et plus généralement sur les conditions de desserte du futur projet, il ne peut qu'être constaté le caractère très lacunaire aussi bien de la notice de présentation, que du dossier d'évaluation environnementale établi par PolyExpert, ou encore des réponses de la commune de CERNY aux observations de la MRAe,

En conclusion,

Ce projet présente un caractère dommageable pour un secteur de protection environnementale jugé prioritaire.

Il apparaît insatisfaisant et lacunaire dans sa justification technique et contraire aux objectifs d'urbanisation affichés par la commune de CERNY.

Il est de nature à exposer les futurs occupants à des nuisances et à les mettre, soit dans une situation difficile pour leurs déplacements soit à les amener à utiliser un véhicule individuel motorisé, alors que les orientations de base du P.L.U. visent à renforcer la centralité urbaine et à limiter les déplacements.

Les réponses de la commune de Cerny sur cette question des mobilités n'est pas satisfaisante et souffre d'un manque de lisibilité sur les futurs aménagements. La position de la MRAe est particulièrement pertinente sur ce point.

Le projet est également insuffisant sur les mesures compensatoires.

Si la finalité recherchée par la commune ne mérite pas, en soi, une fin de non-recevoir, les espaces naturels affectés et les personnes auxquelles les constructions sont destinées, justifient plus amples informations et réponses.

En l'état, le dossier mis à enquête publique n'est pas à la mesure des enjeux inhérents à la réalisation d'un tel projet dans un milieu sensible.

Avis défavorable.

Observation N°6

Le 21 juillet 2023

M. LACOMME, Maire Adjoint à l'urbanisme à Cerny.

M. LACOMME m'informe que la ville de Cerny a un projet de construction d'une maison médicale de 200 m² environ dans le cadre de l'OAP N°2 du PLU rue de Longueville.

Cette réalisation se fait en concertation avec la Communauté de Commune.

En cas de retard pour cette réalisation, du personnel de santé pourrait être momentanément accueilli dans l'aile « JB Salis » de la mairie.

8.2 Observations envoyées dans le registre électronique de la ville

Observation N°5

Reçue le 7 juillet 2023

De Mme SIEHEN Chargée de développement territorial EPNAK (Etablissement public National Antoine Koenigswarter) IDF.

L'EPNAK accompagne les personnes en situation de handicap, il est très attaché à développer tout projet de nature à permettre leur inclusion dans le milieu ordinaire et à faciliter l'autodétermination pour tous. Elle s'engage dans tous les projets qui concourent à cette ambition, notamment l'habitat inclusif.

L'EPNAK a présenté un projet pour l'habitat inclusif de Cerny, une demande de subvention pour le financement de l'aide à la vie partagée a été transmise au département, et la conférence des financeurs a émis un avis favorable.

Le projet de Cerny, l'environnement, la proximité avec le SDIS paraissent être des atouts pour la réussite de ce projet, L'EPNAK espère vivement qu'il puisse aboutir.

8.3 Observations dans le registre d'enquête publique

Le document déposé en permanence le 21 juillet par Mmes FARAGUET et SALIS est intégralement inclus dans le registre d'enquête publique.

Le document envoyé sur le site de la mairie le 7 juillet par Mme SIEHEN est intégralement inclus dans le registre d'enquête publique.

8.4 Observations du commissaire enquêteur

Observation N° 3

Sur la réponse du MO à, la MRAe :

L'articulation du projet de PLU avec les orientations des différents documents de planification existants.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les orientations des différents documents de planification existants, et cite la liste des documents à prendre en compte :

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France
- la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français
- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Val d'Essonne
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés
- le plan local de déplacements (PLD) de la communauté de communes Val d'Essonne.

Il est regrettable que le MO ne réponde que sur 3 des 7 documents de planification dont l'un concerne PLU qui n'est pas un document cité par la MRAe :

- la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Val d'Essonne.

Pourtant dans son rapport de présentation le MO présente l'articulation avec les orientations des documents de planification existants, mais, selon l'avis de la MRAe **sans les analyser** :

SRCE
SRIF
SDAGE
PLD

Concernant le local à vélo aux normes NF Habitat HQE, celui-ci sera-t-il sécurisé ?

Le MO a effectivement répondu à la MRAe en produisant un Résumé non Technique (RNT). Celui-ci doit en principe permettre au public d'appréhender l'ensemble de la problématique du dossier.

Il est regrettable que le RNT du dossier ne propose que des extraits choisis des incidences sur l'environnement sans, au moins, un repère cartographique de l'implantation du projet pour éclairer le public.

Le document « Polyexpert Environnement » fait l'impasse sur les **mesures de compensation**.

Sur la notice de présentation :

Dans l'étude paysagère, il est dommage qu'il n'y ait pas d'insertion paysagère du projet.

9 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES THÈMES TRAITÉS DANS LES OBSERVATIONS.

Sur la participation du public :

J'ai reçu 5 observations au total.

3 sont favorables.

1 est favorable sous réserve.

1 est défavorable.

J'ai ajouté une observation en tant que commissaire enquêteur.

S'agissant d'une deuxième enquête publique sur le même objet six mois plus tard, il n'est pas surprenant que le public se soit peu déplacé.
Je note toutefois que certaines observations sont denses et de qualité.

Thèmes traités :

Thèmes traités	N° des observations
Contradiction avec les documents de planification	4
Eloignement des services publics et des commerces	2, 4
Difficultés de circulation	2
Choix du type de logement	2, 4
Opportunité sociale du projet	4, 5
Réalité de la réserve pour les pompiers	2, 4
Gestion des eaux de pluie	2
Impact sur la santé humaine	2,6
Stationnement	2
Minéralisation des sols	4,1
Pollution sonore et pollution de l'air	2, 4
Réponses du MO à la MRAe	2, 3
Qualité du dossier	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, au terme de l'enquête publique relève 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.

Je précise qu'il s'agit d'une deuxième enquête publique sur ce projet car la première enquête publique qui s'est déroulée du lundi 24 octobre à 9h00 au samedi 26 novembre 2022 à 17h00 inclus présentait un risque de recours devant le Tribunal Administratif du fait que ni l'avis de la MRAe et ni la réponse de la collectivité aux recommandations de la MRAe ne figuraient dans les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

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, en attendant que la commune atteigne 3500 habitants, elle 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 y a eu trois contributions favorables dont deux très favorables.

Il n'y a eu qu'une seule contribution défavorable au projet.

S'agissant des contributions non défavorables, 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
- L'absence de mesures de compensation

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 6.

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 d'une part il s'agit de la deuxième enquête publique sur le même sujet à 9 mois d'intervalle, et d'autre part 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 Résumé Non Technique (RNT).

Celui-ci doit en principe permettre au public d'appréhender l'ensemble de la problématique du dossier. Il est regrettable que le RNT du dossier ne propose que des extraits choisis des incidences sur l'environnement sans, au moins, un repère cartographique de l'implantation du projet pour éclairer le public.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en question l'économie générale du dossier.

Concernant les questions soulevées dans mon PV de synthèse et les réponses du Maître d'Ouvrage dans son Mémoire en Réponse (MR) :

Sur l'absence de réponse du MO sur l'ensemble des documents de planification.

Le MO se justifie dans son mémoire en réponse en précisant qu'il suffit de se référer au SCoT car il lui-même compatible avec tous les autres documents (§ 11 D du MR).

Sur les mesures ERC.

Le MO précise ses mesures de compensation dans l'espace communal et justifie sa non prise en compte de la loi ZAN (§ 11 C et E du MR).

Le MO s'explique sur l'absence de solutions de substitution (§ 11 A du MR)

L'absence de l'apparition de l'association Cerny Environnement dans le chapitre « Echanges et questions ».

Selon le MO, l'association Cerny Environnement n'a pas pris part à la concertation préalable (§ 11 B du MR)

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 :

Le Maître d'Ouvrage a répondu, dans son Mémoire en Réponse (MR), à l'ensemble des questions soulevées lors de l'enquête et reprises dans mon PV de synthèse, sur :

- La non intégration des pentes du Plateau de l'Ardenay dans le plan de développement de l'économie touristique et de loisirs (§ 1.1 du MR)
- La conformité avec la préservation du pôle nature au sud et à l'ouest du terrain sur les pentes de l'Ardenay (§ 1.3 du MR)
- La conformité du projet avec l'ensemble des dispositions du PLU, y compris le respect de la trame représentant la lisière de 50 m autour des massifs de plus de 100 ha (§ 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5 du MR)
- L'éloignement des services publics et des commerces, transports en commun, avec une réponse détaillée des projets d'aménagement portés par la Communauté de communes, y compris pour les personnes en situation de handicap (§ 2 A, 2 B et du MR)
- Les difficultés de circulation, sachant que selon le MO le projet de déviation d'Itteville est abandonné à ce jour (§ 2 du MR)
- Le choix de construire des logements sociaux et l'obligation légale depuis le 7 mars 2022 lorsque Cerny atteindra 3500 habitants (§ 4 du MR)
- Le choix du type de logement et les modalités d'attribution des logements sociaux aux Sapeurs-Pompiers Volontaires avec l'application de la loi du 25 novembre 2021 **à condition de signer une convention intercommunale prévue à l'alinéa 24 de l'article L 441-t du CCH** (voir courrier du SDIS 91 en fin d'annexe) (§ 4 du MR)
- La gestion des eaux de pluie en ruissellement et en infiltration à la parcelle (§ 6 et 8 du MR)
- Le stationnement avec une proposition de modifications du projet sur le nombre de places de stationnement (§7 du MR)
- Les nuisances sonores par la circulation automobile et les avions (§ 9 du MR)
- L'impact sur la santé publique (§ 10 du MR)
- Les modes de déplacement alternatifs aux véhicules individuels motorisés (§ 11 F du MR)
- La pertinence du choix de l'habitat inclusif dans le projet (§ 5 du MR)

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 dans son courrier du 28 août 2023.

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.

L'affectation des futurs locataires de l'habitat inclusif peut être réalisé en fonction du degré d'autonomie, avec un accompagnement adapté.

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 général, 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