

Département de l'Essonne

Commune de **Cerny**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIES 3 ET 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :



SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5	6. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	32
A. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.	7	C. LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	33
1. L'EQUILIBRE ENTRE...	9	LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	35
2. ... LA DIVERSITE,	10	1. BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS, TRAME VERTE ET BLEUE.....	37
3. ...ET LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	10	1.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	37
B. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES	13	1.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	37
1. CADRE GENERAL.....	14	2. EAU38	
1.1. La délimitation des zones	14	2.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	38
1.2. Les articles du règlement.....	15	2.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	39
2. LES ZONES URBAINES	18	3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	40
2.1. La zone UA	18	3.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	40
2.2. La zone UB	20	3.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	40
2.3. La zone UC	21	4. DECHETS	41
2.4. La zone UD	22	4.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	41
2.5. La zone UE.....	22	4.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	41
2.6. La zone UG	23	5. BRUIT	41
2.7. La zone UX.....	23	5.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	41
2.8. La zone 1AU	24	5.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	41
3. LA ZONE AGRICOLE	26	6. ÉNERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	42
4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	27	6.1. Situation actuelle et enjeux principaux.....	42
5. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	28	6.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	42
5.1. Les espaces boisés classés définis aux articles L.121-27 et R.151-31 du code de l'urbanisme.....	28	7. BILAN DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
5.2. Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	28		
5.3. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.....	31		

Troisième partie :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

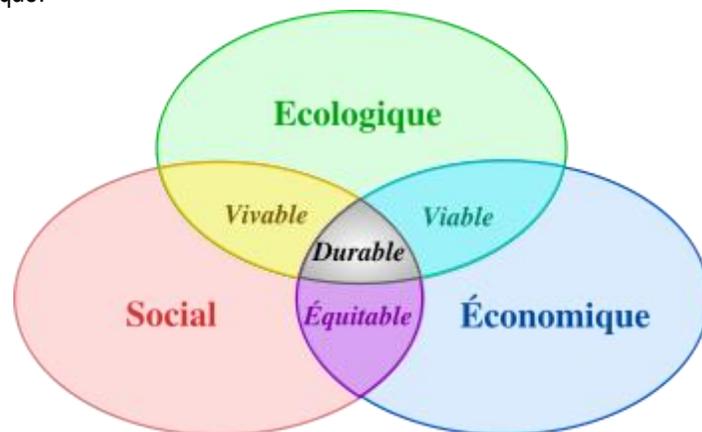
A. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra-communales et dans le respect des objectifs du développement durable et des principes définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Suite aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et de la présentation des prévisions économiques et démographiques figurant dans la partie 1 du rapport de présentation du PLU, trois grandes orientations structurent le projet d'aménagement et de développement durables de Cerny :

- **Préserver et valoriser les patrimoines de Cerny**
- **Améliorer la qualité de vie**
- **Dynamiser la vie locale**

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de la commune dans ses trois composantes : écologique, sociale et économique.



Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

1. L'équilibre entre...

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural (...)***

Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés

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.

L'accent a été mis sur la création de logements sociaux pour lesquels des terrains relativement importants ont été recherchés : 4 sites ont été retenus : au nord près du centre de secours, un peu plus au sud le pôle gare, en centre bourg et au sud une extension urbaine en continuité du bâti.

Le développement rural

Le projet s'attache également à assurer le développement rural de Cerny, essentiel pour la préservation des paysages agricoles et naturels ainsi que dans l'affirmation de l'identité communale.

Le PADD vise à préserver les espaces agricoles et forestiers et favoriser le développement et la diversification des activités économiques qui leurs sont liées, notamment par la possibilité de faire évoluer le bâti agricole de façon maîtrisée, mais également en permettant l'évolution des exploitations (reconversion des anciennes cressonnières, des carrières de grès ...).

- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels.***

Le développement rural de Cerny s'appuie sur plusieurs composantes. Il s'agit de maintenir et de permettre la poursuite de l'activité agricole dans sa diversité (maintien de la dernière exploitation cressicole) tout en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement (pratiques respectueuses de la qualité de l'eau et des sols) et les échanges entre les agriculteurs et les habitants.

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Cerny (ZNIEFF, protection des espaces naturels du SDRIF, ...) et, au-delà, vise la préservation des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire (milieux humides, connexions écologiques, protection des lisières forestières, lutte contre les espèces invasives, pratiques limitant l'utilisation de produits phytosanitaires ...).

Sur le plan paysager, le projet de PLU porte son attention sur la préservation des espaces tant dans le grand paysage que dans le paysage urbain.

Au-delà, il s'attache également à les mettre en valeur et à intensifier les échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), en s'appuyant sur la préservation et la valorisation des perspectives paysagères notamment (perspectives sur le plateau d'Orgemont, le fond de Chaude Vau, les vallées ...).

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables*

Cerny possède un patrimoine historique de qualité s'appuyant sur une trame urbaine traditionnelle le long des voies anciennes, particulièrement dans le centre bourg (place de Selve, rue de l'Égalité, ...) et dans les hameaux (rue Robert Canivet, rue de Montmirault, avenue du pont de Villiers, ...), des grandes propriétés (château de Presles, château d'Orgemont, château de Villiers), des fermes historiques (ferme de la Chapelle, ferme d'Orgemont, ferme de Tanqueux) et des maisons rurales traditionnelles.

Le projet de PLU attache une grande importance à leur préservation tant sur le plan urbain (implantation des constructions, morphologie urbaine...) qu'architectural (identification et protection des éléments remarquables du patrimoine bâti). Au-delà de ces éléments historiques, le cadre urbain de Cerny s'est constitué à partir d'opérations d'habitat essentiellement individuel de la seconde partie du 20^{ème} siècle, aux caractéristiques spécifiques dont le PLU vise à préserver l'unité urbaine et paysagère.

Toutefois, il ne vise pas à figer le cadre urbain de Cerny qu'il soit historique ou moderne, mais à permettre son évolution maîtrisée, dans le respect de ses caractéristiques et de son environnement.

2. ... la diversité, ...

Le projet de PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle du centre-bourg de Cerny où la diversité des fonctions est indispensable pour conforter cette centralité à l'échelle de la commune, mais aussi dans l'ensemble de l'espace urbanisé en permettant, par exemple, l'implantation de microentreprises au sein des quartiers dont ceux à dominante d'habitat.

Le développement de Cerny passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en valorisant les sites remarquables sur les plans naturels, paysagers mais aussi culturels (activités aéronautiques du plateau de l'Ardenay, développement de l'offre hôtelière ...). De même, le PADD soutient le maintien et le développement d'activités agricoles diversifiées.

Le PLU de Cerny vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite dans le PADD qui promeut la création de petits logements, de logements intermédiaires à destination notamment des jeunes ménages, des personnes seules et des personnes âgées, de logements sociaux ... dans le cadre de formes urbaines innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, petit collectif, urbanisme durable...).

Le centre-bourg regroupe un ensemble de fonctions (habitat, équipement, services, commerces ...) qui peuvent être mieux connectées pour renforcer son rôle de centralité et son attractivité.

Dans ce sens, le PADD vise à conforter l'offre en commerces et services, à favoriser l'intégration de grands équipements existants dans la vie locale (comme le lycée professionnel Alexandre Denis).

Le PLU encourage également la création d'un espace public fédérateur (comme une « place de village ») et identitaire au cœur du bourg autour duquel pourront s'articuler les différentes fonctions urbaines qui participera à renforcer l'attractivité du centre bourg.

Le PLU vise également à mieux articuler les différentes fonctions urbaines au sein d'un même quartier et entre les quartiers, à la fois en facilitant les déplacements par le développement de liaisons favorisant notamment les déplacements cycles et piétons, l'usage des transports en commun mais aussi en améliorant le maillage viaire pour

faciliter le fonctionnement urbain (stationnement, lisibilité des arrêts de transports en commun, adaptation des voiries et leur dimensionnement selon les fonctions à restituer...).

Le projet favorise le renforcement de l'attractivité du centre-bourg et l'amélioration des liaisons inter et intra-quartiers.

L'amélioration des liaisons passent également par la réduction des coupures engendrées par le trafic routier sur certains axes (RD191).

3. ...et la réduction des émissions de gaz à effet de serre

La préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité ...

La protection des espaces naturels et des milieux remarquables constitue une des composantes essentielles du projet de PLU. Le projet vise non seulement la préservation mais aussi le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère également au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, des abords des cours d'eau...).

Il s'agit également de prendre en compte la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions dans le projet de PLU, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect des orientations du SAGE.

Le PADD s'attache également au respect de l'environnement en milieu urbain en encourageant les projets de constructions, favorisant l'utilisation de matériaux et de pratiques en faveur de la préservation des ressources naturelles et du climat.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans les études préalables à la révision du SDRIF et par des repérages sur le terrain. Leur préservation est inscrite graphiquement sur la carte des orientations du PADD.

La prévention des risques, pollutions et nuisances

Le PADD vise la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques impactant le territoire communal. Ces risques sont liés aussi bien à des phénomènes naturels qu'anthropiques.

Concernant les phénomènes d'origine naturelle, le PADD vise la prise en compte des risques d'inondation (liés à la présence des cours d'eau et aux remontées de nappe), de retrait-gonflement des argiles, de ruissellement et coulées de boue qui font l'objet d'un plan de prévention des risques approuvé le 18 Juin 2012.

Le projet de PLU vise également à la prise en compte des risques et nuisances liés à l'activité de stockage et de transport d'hydrocarbures de la SFDM ainsi que les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport routières (RD 191 notamment)

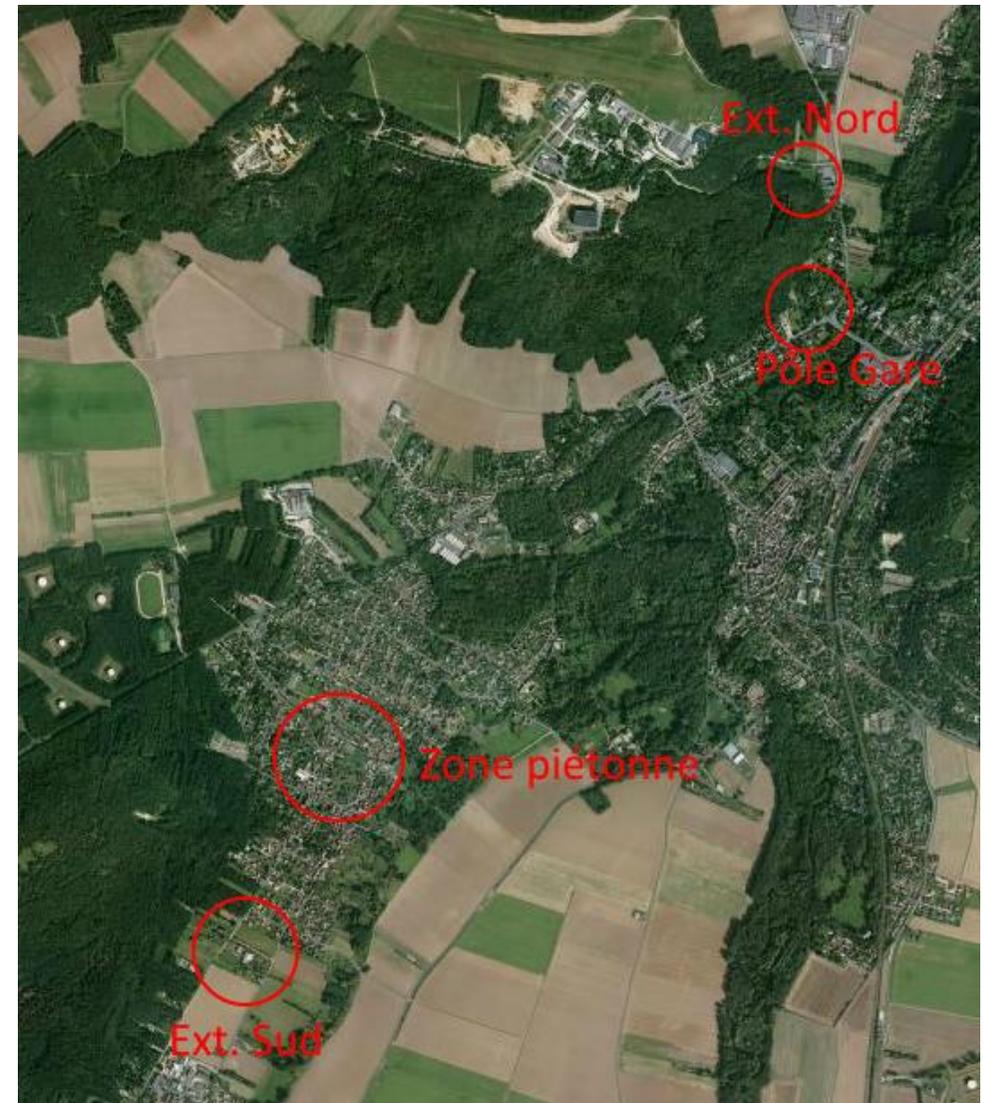
La réduction des gaz à effets de serre et la maîtrise de l'énergie

À partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux (pédestres, cyclistes), le PADD de Cerny vise à limiter voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, il inscrit l'aménagement et la réorganisation des espaces publics pour un meilleur partage de la voirie en faveur des circulations douces.

Par ailleurs, par le renouvellement et la densification des espaces urbanisés qu'il permet, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères, bornes d'apport volontaire...). Le « pôle gare » répond à cette recherche puisqu'il se propose de concentrer des logements à moins de 900 m de la gare de La Ferté-Alais, à proximité de deux centres commerciaux, le long d'un axe desservi par les transports en commun et où devrait prochainement être réalisées une voie piétonne et une piste cyclable reliant le plateau de l'Ardenay à la gare (projet liaisons douces de la CCVE).

Le projet vise à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie...).

Les pôles de densification du PLU



B. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

1.2. Les articles du règlement

1.2.1. Les grands principes du règlement

Seize articles pouvant être réglementés

Depuis la loi Grenelle II, le règlement compte 16 articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies dans le PLU (article R123-9 du code de l'urbanisme), contrairement au POS qui n'en comptait que 14. Seuls les articles 6 et 7 doivent être obligatoirement réglementés comme dans le POS.

Deux articles ont été ajoutés, l'article 15 sur les performances énergétiques et l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le règlement fixe aux articles 1 et 2 respectivement les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles du POS suivaient la logique inverse, définissant à l'article 1 les occupations et utilisation des sols admises et à l'article 2 celles interdites.

L'esprit de l'article 3, qui réglemente les accès et voirie, et de l'article 4 qui régit la desserte par les réseaux, s'inscrit dans la continuité de ceux du POS.

Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR

Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, et 13 du règlement du PLU s'inscrivent dans la continuité de ceux du POS.

Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme définit dorénavant 9 catégories pouvant être réglementées, contrairement au POS. Les règles édictées « *peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » (article R123-9 du code de l'urbanisme).

Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est intégré au règlement et précise le sens donné à chacune de ces catégories.

1.2.2. Des règles communes

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones.

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose comme le POS, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles.

Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Dans les zones UA, UB, UD, un seul accès est autorisé par unité foncière à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans les zones urbaines et contrairement au POS, le règlement impose que toute nouvelle voie de desserte soit raccordée à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, ce qui permet d'éviter les voiries en impasse, génératrices de dysfonctionnements urbains (voiries surchargées, ...).

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et la gestion des déchets

Comme dans le POS, le règlement prescrit que toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif s'il existe. Cet article est complété dans le PLU notamment pour prendre en compte les dispositions des lois Grenelle.

Il apporte une précision sur la nécessité de disposer d'un dispositif adéquat en cas d'alimentation d'un réseau ou d'un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution en amont.

Il prescrit que l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas être entravé et impose que les eaux pluviales soient régulées à la parcelle afin de limiter le ruissellement à 1l/s/ha.

Par ailleurs, la réglementation du PLU émet des prescriptions en matière de stockage des déchets dans les zones urbaines qui n'existaient pas au POS. Cette règle tient compte de la collecte sélective.

Article 12 : le stationnement

Dans la continuité du POS, le règlement du PLU impose que le stationnement soit assuré sur les parcelles pour ne pas entraver la circulation.

Il définit dans les zones urbaines des normes selon les catégories en fonction de la vocation de chaque zone. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants et des usagers compte tenu notamment du taux de motorisation des ménages de Cerny.

Il apporte des précisions sur les caractéristiques minimales des places de stationnement.

Le règlement du PLU impose des normes qui varient en fonction de la nature des constructions et des zones concernées. **Ces normes ont été revues dans le PLU pour tenir compte du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui fixe des normes en matière de stationnement automobile et vélo.**

En matière de stationnement automobile, les règles imposées par le PDUIF portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ; concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, il ne définit pas de règles. Par application d'une disposition récente, le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016, il est prévu la mise en place du câblage nécessaire au raccordement de bornes de rechargement des véhicules électriques.

1. Pour les constructions destinées à l'habitation :

« La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune¹ ».

Calcul pour Cerny (à partir des données INSEE de 2013) :

Nombre de ménages : 1 274

Ménages ayant au moins 1 voiture : 1 212

Ménages ayant 2 voitures ou plus : $684 \times 2 = 1\,368$

Soit : 2 580 voitures, et 2 voitures par ménage environ.

Norme plancher à appliquer $2 \times 1,5 = 3$

La valeur plancher ne pourra excéder 3 places par logement.

Aussi, le PLU fixe dans les zones urbaines un maximum de **3 places à produire pour tout nouveau logement** dont la surface plancher est supérieure à 150 m². Pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 150 m², le règlement fixe un maximum de 2 places par logement.

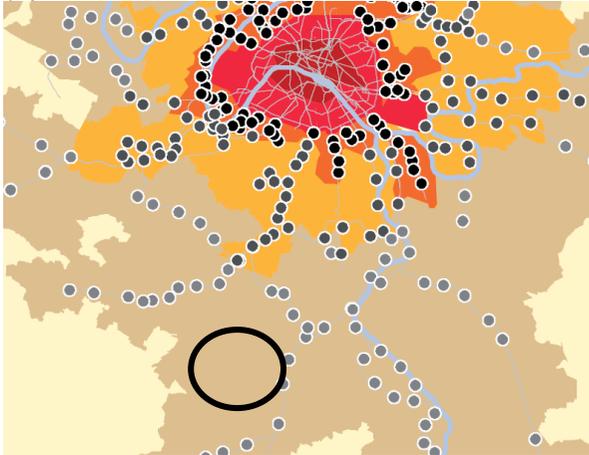
Enfin, en matière de logement locatif social, le règlement instaure des normes de stationnement différentes pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires (*article L. 151-35 du code de l'urbanisme*). **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement maximum** pour ce type de constructions. **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0,5 place de stationnement par logement maximum.**

¹ Sources : PDUIF, 2014, page 149, Chapitre 3 « Les actions à mettre en œuvre ».

2. Pour les constructions destinées aux bureaux :

Cerny est classée dans la catégorie « agglomération des pôles de centralités » dans le PDUIF.

CARTE DES NORMES QUANTITATIVES DU PDUIF EN MATIERE DE BUREAUX
Source : PDUIF, 2014, page 150



Pour ces communes, en matière de stationnement bureaux, « il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une station de desserte en transport en commun structurante » et « il ne pourra être construit plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'une station de desserte en transport en commun structurante² ».

3. Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Le PDUIF n'impose pas de normes pour les constructions à destination de commerces en matière de stationnement automobile.

4. Les règles de stationnement des vélos

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

- *Habitat* : < T2 : 0,75 m²/logement ; > T2 : 1,5 m²/logement ;
- *Bureaux* : 1,5 m²/100 m² de surface de plancher ;
- *Activités, commerces, industries et équipements publics dont la surface de plancher excède 500 m²*³ : 1 place / 10 employés ;
- *Établissements scolaires* : 1 place pour huit à douze élèves (écoles primaires), 1 place pour trois à cinq élèves (collèges et lycées) et 1 place pour trois à cinq étudiants (université et autres).

Article 15 : les performances énergétiques et environnementales

L'article 15 est réglementé dans toutes les zones urbaines. Il s'agit d'encourager la réalisation de constructions visant la performance énergétique.

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques. L'article 16 est réglementé dans toutes les zones urbaines pour assurer les conditions d'une bonne connexion aux réseaux de communications électroniques.

1.2.3. Des règles distinctes selon les zones

Selon la vocation des zones, les articles 1 et 2 sont nécessairement réglementés de façon distincte. Concernant le paysage urbain et la densité, les articles 6, 7 et 8 définissent les modes d'implantation des constructions, l'article 9 fixe le pourcentage d'emprise au sol des constructions permettant de définir « les pleins et les vides » et l'article 10 fixe la hauteur des constructions. L'article 11 s'attache à réglementer l'aspect des constructions et leurs abords et l'article 13 réglemente les espaces libres et les plantations.

² Sources : PDUIF, 2014, page 151, Chapitre 3 « Les actions à mettre en œuvre ».

³ Si le PDUIF n'impose pas de normes pour les constructions à destinations de commerces en matière de stationnement automobile, il impose en revanche des normes en matière de stationnement vélo.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi SRU complété par les lois Grenelle.

Ces zones sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Cerny est découpé en sept zones urbaines : UA, UB, UC, UD et UG à vocation mixte, la zone UE destinée à accueillir les grands équipements publics ou d'intérêt collectif et la zone UX à vocation d'activités économiques.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

POS	UG, UH, UL	UH	UR, UE	UL, UR	UAC, UI, ND1	NAULC
PLU	UAa, UAb, UBa	UBa, UBb, UBc	UBb, UD, UG, UE	UD, UE, ND	UXa, UXb, UXz	UC, ND

2.1. La zone UA

Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg de Cerny et aux cœurs historiques des hameaux.

Elle vise à préserver et valoriser les caractéristiques traditionnelles du tissu historique (alignement des constructions et murs de clôture sur la rue, implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives ...) tout en favorisant une densification maîtrisée et à permettre une plus forte structuration du paysage pour assurer le développement d'une continuité urbaine et paysagère.

La zone UA est découpée en deux secteurs définis comme suit :

- Le secteur UAa correspond à la trame historique du centre-bourg de Cerny, pôle de centralité regroupant commerce, habitat et équipements. Le PLU vise à la fois la préservation et la valorisation des caractéristiques du tissu traditionnel en raison de son intérêt architectural et urbain, le renforcement d'une diversité fonctionnelle et sa densification dans le respect du cadre bâti, pour conforter la position du centre-bourg comme centralité à l'échelle communale. Ce secteur reprend une partie de la zone UG du POS.
- Le secteur UAb correspond aux cœurs traditionnels des hameaux d'Orgemont, de Montmirault et du Pont de Villiers. Il se distingue du secteur UAa par une vocation principalement résidentielle (et de corps de ferme). Le PLU vise à préserver leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères. Ce secteur reprend les zones UG, UH du POS. Il est hachuré en mauve au document graphique.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

À l'article 1, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).
- Les constructions en second rang.

À l'**article 2**, les règles concernant les logements locatifs sociaux et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont communes et s'appliquent dans toute la zone.

Pour garantir la mixité fonctionnelle de la zone de centralité principale qu'est le centre-bourg de Cerny, les surfaces de plancher des commerces autorisés en secteur UAa sont plus importantes qu'en secteur UAb. Ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales qui n'ont pas leur place en centre-bourg.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UA ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des noyaux historiques.

Dans les secteurs UAa et UAb, l'une des principales caractéristiques du tissu urbain est qu'il est continu ; les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou l'alignement est constitué par un mur de clôture, souvent en pierre. Dans la continuité du POS, les règles des articles 6 et 7 du PLU visent à préserver et à étendre sur toute la zone ces qualités urbaines traditionnelles.

À l'**article 6**, dans ces secteurs UAa et UAb, le règlement fixe une bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement de la voie de desserte ou cours communes afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins. Cette règle, qui n'existait pas au POS, oblige à plus grande cohérence en termes de développement urbain et organise la densification, en évitant notamment la multiplication des constructions en second rang et les dysfonctionnements urbains que ces pratiques génèrent (problèmes de stationnement, de circulation, ...).

À l'**article 7**, le PLU apporte des précisions selon les types de limites par rapport au POS. Ainsi, il impose dans les secteurs UAa et UAb l'implantation des constructions à minima sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). Par rapport aux autres limites séparatives, il autorise l'implantation en

limite ou en retrait pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée en fonction de la présence d'ouvertures sur la façade de la construction.

Ces règles visent à encourager la densification du tissu urbain dans le respect de ses caractéristiques originelles. Elles clarifient celles du POS où l'implantation des constructions en limite ou en retrait était fonction de la hauteur des constructions (définie à l'article 10 du POS) et de la présence d'ouvertures.

A l'**article 8**, pour les secteurs UAa et UAb, la distance minimale entre deux constructions reprend les prescriptions du POS : 4 mètres si la façade est aveugle et 8 mètres si la façade comporte des ouvertures. Ces règles correspondent aux observations faites sur le terrain.

À l'**article 9**, dans le secteur UAa, le règlement distingue les surfaces commerciales des autres constructions, apportant un complément au POS, et fixe des pourcentages plus importants d'emprise au sol ; 80 % pour les surfaces commerciales et 60 % pour les autres constructions (50 % au POS). En secteur UAb, l'emprise au sol est semblable au POS (50%).

La règle du PLU présente une dégressivité entre les secteurs UAa et UAb, notamment pour les surfaces à usage commercial, afin de favoriser la présence des commerces en centre-bourg de Cerny.

A l'**article 10**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage en secteur UAa (10 mètres au POS), correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles (RDC, 2 étages et combles) ;
- 10 mètres en secteur UAb (RDC, 1 étage et combles habitables).

Le PLU apporte une précision par rapport au POS, en imposant une limite à l'acrotère de 9 mètres en secteur UAa et 7 mètres en secteur UAb. Il s'agit de prendre en compte les toitures terrasses dans le respect de la loi Grenelle II. La règle de hauteur n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des constructions qui seraient aujourd'hui plus élevées ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, la hauteur des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être maintenue.

A l'**article 11**, les règles régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales historiques de Cerny, en continuité du POS. La qualité des clôtures en bordure de voie,

composées d'un mur en pierres apparentes ou d'un muret surmonté d'une grille permettent une unité de traitement de l'espace public. En limites séparatives, les murs pleins et les haies végétales sont autorisés. Ces dispositions permettent de préserver ou d'introduire des végétaux (clôtures végétales, arbres derrière un mur...) dans un tissu urbain à dominante minérale.

2.2. La zone UB

Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées autour du centre-bourg, aux abords des hameaux historiques et le long de la RD191, générant une continuité urbaine entre les anciens hameaux du Pont de Villiers, de Montmirault, de Tanqueux et le centre-bourg de Cerny.

Cette zone se compose essentiellement de constructions pavillonnaires implantées le plus souvent en retrait de l'alignement des voies et sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ou au milieu de la parcelle.

La zone UB est découpée en trois secteurs définis comme suit :

Le secteur UBa qui représente la zone la plus proche du centre-bourg et des centre-hameau regroupe une grande partie de la zone UG et un peu de la zone UH du POS

Le secteur UBb qui regroupe les habitats plus éloignés et correspond à la zone UH et une partie de la zone UR du POS

Le secteur UBc porte sur une opération d'habitat pavillonnaire groupé, réalisée sur une parcelle unique qui justifie la création d'un secteur spécifique aux caractéristiques assez similaires à la zone UB, à l'exception de l'unité architecturale que l'on ne trouve pas partout ailleurs.

Le PLU vise à prolonger les caractéristiques paysagères de ces tissus pavillonnaires tout en permettant une densification maîtrisée et les extensions des constructions, pour répondre aux besoins des habitants.

La zone UBa est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles des **articles 1 et 2** du PLU visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat. Les commerces ne sont pas autorisés dans cette zone (article 1) pour concentrer leur implantation en zone centrale UA. En revanche, les petites activités artisanales sont permises sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De même, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains. Dans le périmètre de l'OAP n°1, la création de rez-de-chaussée à destination d'activités ou de commerces vise à renforcer l'attractivité du secteur, de créer un pôle urbain et de renforcer le centre-bourg.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain tout en préservant la qualité paysagère des quartiers. Les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriétés voisines, emprise des constructions sur la parcelle...) visent à permettre la densification mais dans une moindre mesure qu'en zone UA.

Aujourd'hui, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques. La règle de l'**article 6** permet de poursuivre cette caractéristique pour assurer une plus forte structuration du paysage urbain, en continuité des règles du POS. Concernant les constructions situées aux abords de la RD 191, le PLU reprend le principe du retrait stipulé à l'article 6 de la zone UH, en crée un pour les anciennes zones du POS incluses dans la zone UB et le porte à 6 mètres à l'alignement. Ce retrait est de 4 mètres en secteur UBc.

L'**article 7** précise que les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait au moins de l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte et en retrait par rapport aux autres limites, pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). Le PLU apporte un complément par rapport au POS qui ne distinguait pas les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte des autres limites. Le PLU, comme le POS, fixe à 8 mètres la marge de recul pour les façades qui comporte des ouvertures. Les règles pour la zone UBc sont spécifiques, car il s'agit d'une copropriété sur une seule parcelle.

Contrairement au POS, pour les zones UBa et UBb, l'**article 8** n'est pas réglementé dans le PLU, la zone UB étant déjà fortement construite. Les règles pour la zone UBc sont spécifiques, car il s'agit d'une copropriété sur une seule parcelle et les règles de constructibilité se faisant à l'ensemble de la parcelle sur laquelle les bâtiments sont implantés les uns par rapport aux autres.

L'emprise au sol réglementée à l'**article 9** augmente légèrement par rapport au POS, elle passe de 30% à 40% de l'unité foncière en secteur UBb et à 50 % en secteur UBa pour permettre une densification du bâti. L'emprise de 30% autorisée au POS est reconduite en secteur UBc.

Le règlement fixe, à l'**article 10**, une hauteur maximale au faîtage pour les toitures à pente à : 11 mètres en secteur UBa (R+2+combles) et 9 mètres en secteur UBb (R + 1 + combles).

Pour ce qui concerne l'**article 12**, dans le périmètre de l'OAP n°1, les places de stationnement en sous-sol ont pour but de préserver les espaces de rencontre dans le quartier en évitant le cumul de parking en plein air. En effet, l'objectif est de créer un espace de rencontre, de renforcer ce secteur situé autour des écoles, des salles communales et la mairie.

Cette hauteur maximale est légèrement plus importante que celle du POS (8 mètres) pour permettre la création de constructions reprenant les volumétries traditionnelles et permettre l'extension par surélévation. Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses ou à faible pente dont la hauteur maximale est portée à 8 mètres (R+1) pour les deux secteurs. Le PLU apporte ainsi un complément par rapport au POS.

2.3. La zone UC

Caractéristiques générales de la zone

La zone UC correspond aux châteaux de Villiers, d'Orgemont et de Presles. Les caractéristiques architecturales et paysagères de ces ensembles bâtis constituent une composante importante de la trame historique urbaine et paysagère de Cerny qu'il convient de préserver et de valoriser.

Les châteaux d'Orgemont et de Villiers ont vocation à accueillir des activités à caractère touristique, culturel, évènementiel et de loisirs ainsi que de développer l'hébergement hôtelier. Le château de Presles est une demeure familiale à caractère historique

Le PLU permet leur reconversion, dans le respect du cadre bâti et du paysage. Cette zone regroupe la zone NAULC et une partie de la zone UL du POS.

Justification des règles applicables

À l'**article 1**, en dehors de l'hébergement hôtelier toutes les occupations du sol sont interdites sauf certains logements sous conditions stipulées à l'article 2.

À l'**article 2**, il est précisé que les logements sont réservés aux propriétaires et à leur famille ainsi qu'aux personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage, au fonctionnement des activités et à l'entretien du domaine.

L'**article 6** impose que les constructions nouvelles soient implantées soit à l'alignement, soit en retrait, auquel cas le retrait sera de 6 mètres afin de pouvoir conserver une perspective paysagère et une bonne visibilité du château.

Les **articles 7 et 8** sont réglementés afin que l'implantation des constructions nouvelles se fassent en retrait des limites séparatives et suffisamment espacées afin qu'elles ne nuisent pas aux caractéristiques architecturales de ces grands ensembles bâtis, qui participent au grand paysage de la commune.

À l'**article 9** l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie de la zone.

À l'**article 10** la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres afin de pouvoir conserver une perspective paysagère et une bonne visibilité du château.

On retrouve à l'**article 11** les prescriptions architecturales recommandées pour les autres zones avec des dispositions spécifiques qui tiennent compte du caractère remarquable de certains bâtiments.

La zone UC est globalement moins réglementée du fait de la particularité des châteaux. Il s'agit de protéger le patrimoine de la commune tout en permettant aux propriétaires sa reconversion (type musée, activité hôtelière ou de loisirs, etc...).

2.4. La zone UD

Caractéristiques générales de la zone

La zone UD correspond au développement d'un tissu pavillonnaire réalisé au coup par coup de façon linéaire le long des axes routiers. Cette zone est principalement située le long de la RD 191, le hameau de Boinveau et en extension du hameau historique d'Orgemont.

Le PLU vise à limiter le développement de ce tissu qui participe très fortement à l'étalement urbain présent à Cerny.

La zone UD reprend une grande partie de la zone UR et une partie des zones UH et UE du POS.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UD, les règles des **articles 1 et 2** visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Toutefois les constructions en second rang y sont interdites pour éviter la multiplication des accès à la voirie et préserver les espaces naturels.

À l'**article 2**, les petites activités artisanales sont autorisées sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De plus, les bureaux sont autorisés au sein des constructions existantes ou en extension de celle-ci. De même, les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UD ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain.

Les règles de l'**article 6** visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions en continuité des règles du POS mais diminuent la distance de retrait (de 10 mètres au POS à 6 mètres au PLU) pour tenir compte des implantations existantes. La règle du retrait pour les parcelles situées le long de la RD 191 est reconduite strictement.

Le PLU introduit le principe d'une bande constructible de 30 mètres pour organiser la densification et éviter la multiplication des constructions de second rang voire de 3ème

rang qui conduit à enclaver des secteurs entiers, nuit à la qualité des paysages et des espaces publics (succession de portails le long des voies) et génère des dysfonctionnements urbains (accès directs à la RD 191, absence de stationnement,...).

L'instauration de cette bande participe également à la qualité des transitions entre les grands espaces boisés de la commune et les zones urbanisées en préservant des espaces perméables.

Les règles de l'**article 7** autorisent une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte et en retrait des autres limites, contrairement au POS qui exigeait l'implantation en retrait des limites. En revanche, les marges de recul s'inscrivent dans la continuité de celles du POS.

L'**article 8** n'est pas règlementé contrairement au POS, car la bande constructible limite la possibilité de construire plusieurs bâtiments sur une même propriété à l'exception des annexes.

A l'**article 9** le PLU reprend les règles du POS, cette zone n'ayant pas vocation à se densifier.

A l'**article 10**, le PLU simplifie et diminue les règles de hauteur pour les constructions annexes et apporte un complément en règlementant la hauteur pour les toitures terrasses pour tenir compte du Grenelle de l'environnement.

Pour préserver la forte présence végétale dans ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre le maintien d'espaces privatifs tout en limitant la création de « murs verts » le long des espaces publics.

2.5. La zone UE

Caractéristiques générales de la zone

La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements de la commune : la caserne des pompiers, le lycée et le complexe sportif. Le PLU vise à maintenir et conforter la vocation de cette zone.

La zone UE regroupe une partie des zones UL et UE du POS. Les autres équipements des zones UL et UE du POS ont été intégrés aux zones urbaines à vocation mixte du

PLU (l'école du centre-bourg, la maison de retraite, l'ensemble bâti à proximité du château d'Orgemont). L'espace boisé classé situé à l'arrière du lycée a été intégré en zone naturelle stricte pour assurer son maintien en espace naturel.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UE, les règles édictées aux **articles 1 et 2** concourent à garantir l'implantation et l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général. Les autres destinations sont interdites à l'exception des constructions destinées à l'habitation et aux bureaux qui sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU fixe des règles nécessaires à la bonne intégration des constructions autorisées dans la zone, tout en tenant compte des éventuelles contraintes liées à leur fonctionnement. Les règles du POS sont globalement reconduites.

En revanche, contrairement au POS, il n'est pas jugé utile de réglementer l'**article 8** dans le PLU pour ne pas contraindre le développement des équipements.

Quant à l'**article 10**, le règlement impose une hauteur maximale des constructions pour préserver le paysage urbain tout en permettant des hauteurs adaptées aux équipements autorisés dans la zone. La règle est plus souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article n'était pas réglementé au POS.

2.6. La zone UG

Caractéristiques générales de la zone

La zone UG correspond à une partie du carrefour au nord des RD 191 et RD 449, proche de la gare de La Ferté-Alais et des commerces de Baulne et Itteville. Cette zone a vocation à se densifier notamment en faveur du logement social. La zone UG reprend une partie de la zone UR du POS.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UG, les règles des **articles 1 et 2** visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à

l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Les règles visent à construire davantage de logements sociaux, tant en location qu'en accession. Ainsi, les constructions des plus de 3 logements doivent comporter 1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession sociale et 1/3 de logements privés libres.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UG ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain.

Les règles de l'**article 6** visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions en continuité des règles du POS mais diminuent la distance de retrait (de 10 mètres au POS à 6 mètres au PLU) sauf par rapport à la RD191, pour tenir compte des implantations existantes.

Les règles de l'**article 7** autorisent une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte et en retrait des autres limites.

L'**article 8** n'est pas réglementé contrairement au POS.

À l'**article 9** le PLU favorise la densification avec une emprise au sol qui peut atteindre 20%.

A l'**article 10**, le PLU simplifie et diminue les règles de hauteur pour les constructions annexes et apporte un complément en réglementant la hauteur pour les toitures terrasses pour tenir compte du Grenelle de l'environnement.

Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre le maintien d'espaces privatifs tout en limitant la création de « murs verts » le long des espaces publics.

2.7. La zone UX

Caractéristiques générales de la zone

La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de leur type d'activité et/ou de leur taille, de leur nature, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

La zone UX se compose de deux secteurs :

- Le secteur UXa qui correspond à la zone d'activités de l'Ardenay et à l'aérodrome, située au Nord-Est de la commune. Il reprend la zone UAC du POS ;
- Le secteur UXb qui correspond d'une part à la zone d'activités artisanales des Grouettes, située en entrée de ville Sud, et d'autre part, aux activités économiques implantées le long de la RD 191 (zone UI du POS) et à Boinveau le long du CD 56 ;

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UX, les règles du PLU visent à favoriser le maintien et/ou le développement d'activités spécifiques propres à chacun des secteurs.

A l'**article 2** des secteurs UXa et UXb, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles soient intégrées à la construction principale liée à l'activité. De même, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité les règles d'implantation du secteur UXa sont plus souples que celles du POS afin de permettre la mise en œuvre de projets sur cette zone stratégique pour la commune. Ainsi, alors que le POS autorise uniquement l'implantation des constructions en retrait de l'emprise des voies publiques et des limites séparatives, le PLU permet, à l'**article 6**, l'alignement ou le retrait des voies et emprises publiques en retrait de 6 mètres afin de préserver les espaces ouverts dans ces secteurs situés majoritairement en entrée de ville et le long de voie à fort trafic. A l'**article 7**, l'implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait alors que le POS impose le retrait.

En revanche, les règles d'implantation des articles 6 et 7 du secteur UXb ainsi que l'implantation en retrait de long de la RD191 reprennent les règles du POS.

Contrairement au POS, l'**article 8** n'est pas réglementé ni dans le secteur UXa, pour laisser plus de souplesse au projet à venir. Pour le secteur UXb, le PLU reprend la règle du POS de 5 mètres.

Concernant l'**article 9**, le règlement du PLU, contrairement au POS, ne fixe pas de limite d'emprise au sol des constructions pour le secteur UXa, pour plus de flexibilité dans les projets.

Pour le secteur UXb, il reprend la même limitation que le POS tout en supprimant la règle des 20 % d'emprise au sol maximum pour le logement, puisqu'il doit être intégré au bâtiment d'activité (cf. article 2), dans la limite de 50% d'emprise au sol.

La hauteur maximale des constructions définie à l'**article 10**, a été relevée à 15 mètres en secteur UXa (10 mètres au POS) pour permettre notamment la création de hangars à avions. En secteur UXb, le PLU reprend la règle du POS en vigueur.

Dans tous les secteurs l'**article 11** impose des couleurs foncées pour limiter l'impact dans le paysage des bâtiments aux volumes imposant.

2.8. La zone 1AU

Caractéristiques générales de la zone

La zone 1AU correspond à un secteur à urbaniser en extension sud du bourg avec pour vocation de se densifier notamment en faveur du logement social. Cette zone correspond à la zone NAUR du POS qui n'a donné lieu à aucune construction.

Elle est concernée par une Orientation d'aménagement et de programmation : OAP n° 2 (pièce n°4 du PLU).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UG, les règles des **articles 1 et 2** visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines. Ainsi, à l'**article 2**, les constructions de plus de 3 logements doivent comporter 1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession sociale et 1/3 de logements privés libres.

À l'**article 3**, l'accent est mis sur la réalisation d'une voirie reliant les voiries existantes de façon à permettre une circulation cohérente aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les vélos et les piétons. Cet objectif, appuyé dans l'objectif de l'OAP n°2, est de créer une voirie traversant la zone afin de pouvoir, à terme, désengorger les rues de Longueville et Michel Cadoret ainsi que le chemin de Farcheville en les mettant éventuellement en sens unique.

En termes de paysage urbain et de densité, l'**article 6** impose une marge de recul de 6 mètres et l'**article 7** impose que les constructions soient implantées en retrait d'au moins une des limites (8 mètres si la façade comporte des baies et 4 mètres si le mur est aveugle) afin de préserver un aspect d'espace de transition entre les espaces ouverts (agricoles et forestier) et le bourg.

Aucune règle n'est fixée à l'**article 8** pour favoriser la densification du secteur alors que l'**article 9** fixe à 40% l'emprise au sol des bâtiments.

Les **articles 11, 12 et 13** fixent des règles architecturales et paysagères permettant de créer une transition harmonieuse entre les espaces ouverts qui entourent le site à l'est, au sud et à l'ouest et l'entrée de bourg au nord.

3. La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Le PLU vise à préserver ce secteur en raison de son potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone reprend les zones NC et une zone NAUI du POS. En effet, il n'a pas été jugé souhaitable de permettre l'extension sur les terres agricoles de la zone d'activités des Grouettes, située au Sud de la commune, dont la desserte reste difficile.

La zone A comprend des secteurs paysagers à protéger - Ap - où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées dans le but d'en préserver les paysages. Il s'agit principalement :

- du site classé de la « Vallée de la Juine » autour du hameau de Boinveau,
- d'un espace constituant une rupture d'urbanisme inscrite à la charte du PNRGF.

Dans le reste de la zone A, seules les constructions nécessaires ou en lien avec l'activité agricole sont autorisées. Toutefois, le changement de destination et l'aménagement de bâtiments existants au profit de l'hébergement hôtelier, sous forme de gîtes ruraux, sont autorisés sous conditions de ne pas compromettre l'activité agricole ni nuire à la qualité paysagère des lieux.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols les règles énoncées dans la zone A ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. Cette zone comprend un certain nombre d'espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, dans lesquels toute construction est interdite (**article 1**).

Par ailleurs, certains terrains de la zone A sont concernés par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Toutefois des extensions limitées de bâtiments existants sont autorisées.

A l'**article 2**, seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat, installations classées...) sont autorisées sous condition notamment de s'inscrire dans l'environnement dans lequel elles s'implantent et de ne pas nuire au caractère agricole de la zone.

En termes de paysage urbain et de densité les règles d'implantation des constructions à l'**article 6** sont plus souples que celles du POS qui imposent l'implantation en retrait de 8 mètres. En effet, les constructions agricoles peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait, comme les fermes anciennes. Cette règle vise à poursuivre les implantations caractéristiques des hameaux ruraux. Elle permet également de gérer les transitions paysagères, notamment par rapport aux bâtiments agricoles de volumes imposants.

A l'**article 7**, le PLU reconduit la règle du POS imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives tout en augmentant la marge de recul à 10 mètres (4 mètres au POS) pour assurer le traitement paysager des abords des constructions.

En revanche, les règles de l'**article 8** du POS ne sont pas reprises dans le PLU qui n'impose pas de distance minimale entre deux constructions pour donner aux exploitants une plus grande souplesse dans la manière de faire évoluer leurs installations en fonction de leurs activités.

Pour limiter l'impact du bâti dans le paysage agricole, la hauteur maximale des constructions est limitée à l'**article 10**, à 15 mètres pour les constructions à usage agricole (comme dans le POS) et à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation. En effet, à l'exception des bâtiments de type silo qui ne sont pas envisagés à Cerny, une hauteur de 15 mètres permet de répondre aux besoins des activités agricoles. Les extensions des constructions qui dépassent la hauteur préconisée sont néanmoins autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

L'**article 11** vise à assurer la meilleure intégration paysagère possible des constructions. Aussi, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage. Les clôtures se composeront de haies végétales. Par ailleurs, les règles concernant les clôtures visent à favoriser le passage de la faune et à maintenir une bonne perméabilité des sols (ceci n'était pas réglementé dans le POS).

De plus, à l'**article 13**, le PLU impose un traitement paysager des abords des constructions agricoles ayant un impact dans le paysage. Des prescriptions paysagères et environnementales sont également fixées pour les terrains bordant les cours d'eau.

4. La zone naturelle et forestière

Caractéristiques générales de la zone

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle a pour vocation de protéger strictement les grandes entités naturelles et forestières présentes sur la commune, ainsi que les secteurs paysagers et les zones humides.

Elle couvre une partie importante du territoire communal (Bois de l'Ardenay, la Boulinière) et est concernée dans sa grande majorité par des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme. Elle est également en grande partie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, pour la qualité de ses milieux naturels et des zones humides qui la composent notamment.

La zone N comprend trois secteurs pour lesquels la réglementation doit être adaptée :

- un secteur Na qui intègre des espaces qui sont déjà construits en toute légalité,
- un secteur NL qui désigne des espaces dédiés à des activités de loisirs ou sportives.
- le secteur Nx qui correspond au site accueillant des cuves d'hydrocarbures, classé en SEVESO 2. Il reprend la zone ND1 du POS

La zone N du PLU reprend la zone ND du POS, le secteur Na reprend, une petite partie des zones NC et ND, le secteur NL reprend une partie des zones UL et UL1 du POS, enfin, le secteur NX reprend la zone ND1 du POS.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Le PLU vise à freiner l'urbanisation dans le secteur Na où les constructions réalisées participent au mitage des espaces naturels ou agricoles. Ainsi, le règlement du PLU ne reprend que peu de règles du POS.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols l'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces.

Les règles énoncées aux **articles 1 et 2** ont pour objet d'interdire ou de limiter les nouvelles constructions de toute nature et d'interdire ou de limiter les extensions.

L'interdiction est totale dans les espaces boisés classés, les zones humides et en bordure des rus ainsi que dans la bande inconstructible de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

Pour ce qui est du secteur Nx, seules les constructions existantes sont autorisées, le développement du site n'étant pas prévu.

A l'**article 2** de la zone N stricte, seules les constructions destinées aux activités forestières et agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de respecter l'équilibre du milieu (pour des activités de pisciculture par exemple).

Dans le secteur Na, seuls l'aménagement et l'extension limitée des constructions légales existantes sont autorisés.

Dans le secteur NL, outre l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisées les constructions et installations légères à usage de loisirs, de sport et culturel.

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Aussi, le PLU fixe les règles obligatoires à l'**article 6** autorisant l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait, soit des règles plus souples que dans le POS, mais en revanche augmente la marge de recul à 10 mètres (8 mètres dans le POS). Les règles d'implantation du secteur Nx imposent 20 mètres de recul par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver les espaces ouverts de ce secteur situé en entrée de ville et le long d'une voie à fort trafic.

A l'**article 7**, il impose l'implantation en retrait des limites séparatives comme dans le POS, tout en diminuant la marge de recul à 5 mètres (8 mètres au POS) ce qui tient compte de la grande variété dans la taille des unités foncières.

Pour le secteur Nx, un retrait de 20 mètres est imposé afin de préserver les espaces ouverts dans ce secteur situé en entrée de ville.

La constructibilité étant très limitée, la règle du POS à l'**article 8** n'est pas reconduite dans le règlement du PLU. De même à l'**article 9**, en secteur Na, il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol (seules les extensions de bâtiments existants y sont autorisées) et celle-ci est très limitée en secteur NL.

Pour ce qui est du secteur Nx, contrairement au POS, l'**article 8** n'est pas réglementé dans le secteur UXz, les règles propres aux installations d'hydrocarbures se suffisant.

Concernant l'**article 9**, le règlement du PLU, contrairement au POS, ne fixe pas de limite d'emprise au sol des constructions pour les secteurs Na et Nx qui a ses propres contraintes. L'emprise au sol sur les zone NL est quant à elle limitée à 100m² par STECAL.

La hauteur des constructions à l'**article 10** correspond à celle des constructions existantes afin de ne pas nuire à la qualité des paysages naturels. En secteur NX, la hauteur maximale des constructions est abaissée par rapport au POS à 10 mètres (12 mètres au POS), la hauteur des cuves ne dépassant pas cette hauteur.

L'article 11 permet de s'assurer de la meilleure intégration des bâtiments et clôtures, compte tenu de la spécificité de la zone et de son caractère naturel à préserver au mieux.

5. Les éléments protégés au titre du Code de l'urbanisme

5.1. Les espaces boisés classés définis aux articles L.121-27 et R.151-31 du code de l'urbanisme

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois et forêts, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit. La coupe et l'abattage d'arbres est de fait soumise à déclaration préalable. Les cas suivants font exception à la législation :

- enlèvement par le propriétaire d'arbres dangereux, chablis et bois morts,
- bois et forêts relevant du régime forestier,
- bois et forêts soumis à un plan simple de gestion agréé (PSG) ou à un règlement type de gestion (RTG),
- coupes entrant dans des catégories définies par arrêté préfectoral portant dispense de déclaration pour certaines catégories de coupes de bois.

Les espaces boisés classés (EBC) du POS sont maintenus et complétés en tenant compte de la Charte du PNR et du SCOT en vigueur à la date d'approbation du PLU. Ils sont situés majoritairement en zone N et impactent des parcelles situées en zones A, UE et UXb.

Ainsi, les espaces boisés classés du POS présents dans les autres zones urbaines sont remplacés par des espaces paysagers protégés lorsque leur caractère ne justifie pas un maintien en bois classé.

5.2. Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le PLU a repéré deux types d'éléments à protéger :

- les éléments de paysage suivants : arbres remarquables, pelouses sèches, boisements, cours d'eau, étangs, zones humides ...
- les éléments de patrimoine bâti suivants : châteaux et corps de ferme, séquences urbaines et murs de clôtures.

Ces éléments sont listés dans le règlement et identifiés sur ses documents graphiques. Ces protections n'existaient pas dans le POS précédent.

5.2.1. Éléments de paysage protégés

Les espaces paysagers protégés sont de deux types :

- les espaces paysagers protégés
- les zones humides protégées

Les espaces paysagers protégés

Identification

Les espaces paysagers protégés se composent de parcs, de petites zones boisées en cœurs d'îlots, de jardins privés ou encore d'éléments participant à la biodiversité comme des pelouses sèches. Ils sont présents sur toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UE. Il s'agit d'éléments à protéger en raison de leur valeur écologique et paysagère. Ils participent à l'identité de Cerny et à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Ces espaces situés dans les zones urbaines sont identifiés par une « trame verte » sur le document graphique du règlement.

Prescriptions associées

Le PLU intègre des règles visant la préservation de ces espaces repérés aux documents graphiques :

- à l'article 2 du règlement, il y autorise seulement, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement des accès aux constructions et les cheminements, les aires de jeux de nature perméables ou végétalisés, les annexes à la construction principale sous condition de superficie, les piscines de plein air et ponctuellement le stationnement (en zone UC uniquement) sous condition d'un aménagement assurant une perméabilité des sols.
- à l'article 13, que les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, soient maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent et, en dehors des aménagements des aménagements et constructions autorisées le cas échéant, ces espaces seront conservés en pleine terre.

Les « zones humides » protégées

Identification

Les zones humides concernent les cours d'eau, étangs et anciennes cressonnières situées majoritairement en zone N et A et une petite partie de zone UAb du document graphique. Ces milieux fragiles sont un vecteur important de biodiversité et à ce titre doivent faire l'objet d'une protection particulière.

Elles sont identifiées par une trame bleue sur le zonage du règlement. A noter que le périmètre des espaces protégés « zone humide » reprend les zones rouge et oranges du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Essonne (cf Pièce 6.3. du dossier de PLU) approuvé le 18 juin 2012.

Prescriptions associées

Le PLU intègre aux articles 1 et 2 du règlement, des règles visant la préservation de ces espaces repérés aux documents graphiques, à savoir une interdiction des constructions, dépôts ou rejets susceptibles de provoquer une pollution des sols et des eaux. Il s'agit de protéger ces écosystèmes fragiles.

Dans ces espaces, seuls sont autorisés les installations nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que l'aménagement d'accès de nature perméable. Il s'agit de permettre à ces exploitations de fonctionner dans le respect du milieu dans lesquelles elles s'insèrent.

Trois arbres remarquables

Identification

Un vieux cèdre majestueux, situé à proximité immédiate de la ferme de la Chapelle au Nord-Ouest de la commune, marque le paysage de la RD 56 depuis les hameaux de Boinveau et d'Orgemont. Cet arbre remarquable doit être protégé en raison de ses qualités paysagères et patrimoniales.

Quatre arbres ont été plantés en l'an 2000 dans le cadre de l'opération nationale « la méridienne verte ». Ces arbres sont accompagnés d'une plaque commémorative et doivent être protégés en raison de leur caractère symbolique lié au changement de millénaire. Parmi eux, l'un est sur le plateau de l'Ardenay, un second va être enlevé lors des travaux de restructuration du lycée professionnel Alexandre Denis.

Les deux derniers, situés dans le Parc de Montmirault et sur le chemin de la pente de Bray, sont à conserver.

Ces arbres à protéger sont identifiés par une étoile de couleur verte sur le plan de zonage du règlement.

Prescriptions associées

Le PLU intègre des règles à l'article 13 du règlement visant la préservation de cet arbre par une interdiction d'abattage sauf pour motif phytosanitaire ou de dangerosité (ferme de la Chapelle toute proche).

5.2.2. Éléments de patrimoine bâti protégé

Des bâtiments remarquables

Identification

Plusieurs constructions de Cerny sont protégées du fait de leur intérêt architectural et de leur valeur culturelle et historique pour la commune. Il s'agit des châteaux d'Orgemont, de Presles et de Villiers, situés en zone UC ainsi que des corps de ferme Rue Degommier en zone UBa, de Tanqueux en zone UAb et de la Chapelle en zone A. Elles sont identifiées par une trame rouge foncé sur les documents graphiques du règlement.

Prescriptions associées

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées à l'article 11 du règlement des zones dans lesquelles elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de son caractère originel.

Les trames urbaines historiques

Identification

Les hameaux historiques présentent des trames urbaines de qualité qui doivent être préservées et étendues. Les proportions et l'ambiance qui émanent de ces séquences concourent à la qualité du paysage urbain mais aussi à l'identité rurale de la commune. Ces éléments n'existaient pas dans le POS.

Ces séquences urbaines sont identifiées par une trame mauve sur les documents graphiques du règlement.

Prescriptions associées

Les aménagements et constructions nouvelles devront participer à préserver ce paysage.

Des clôtures

Identification

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle participe à l'image et à la qualité du paysage urbain depuis l'espace public. C'est pourquoi, le PLU protège un ensemble de clôtures de grande qualité, en raison de leur valeur à la fois historique et culturelle pour la commune.

Elles sont identifiées par un trait mauve sur les documents graphiques.

Prescriptions associées

Des règles de l'article 11 du règlement visent à protéger ces clôtures et à les restaurer dans leur état d'origine.

5.3. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du code de l'urbanisme).

Application à Cerny

Le PLU de Cerny compte 7 emplacements réservés sur le territoire communal. Leur localisation, leur objet, leur surface approximative et leur bénéficiaire sont mentionnés au règlement du PLU et sur ses documents graphiques, pièces n° 5 du dossier de PLU.

Il reprend en partie des emplacements réservés du POS à l'exception de l'élargissement d'une voirie située en zone EBC et en crée 1 nouvelle, limitrophe de l'école élémentaire et susceptible d'en permettre l'extension. Les autres emplacements réservés concernent l'amélioration du réseau de sentes et de pistes cyclable de la commune. L'une d'entre elles devrait permettre la réalisation du réseau d'assainissement du plateau de l'Ardenay.

6. Bilan de la consommation d'espaces

Pour établir le bilan de la consommation des espaces, il convient normalement de partir de la répartition des surfaces du POS précédent. Or, le tableau des surfaces du POS de 2005 montre une superficie totale de la commune de 1660,72 hectares alors que cette superficie est en réalité de 1717,32 hectares (selon le MOS 2008-2012 de l'IAU). Cet écart de près de 60 ha rend les comparaisons peu significatives.

On constate toutefois que la zone urbanisée a diminué du fait principalement du classement en zone N (et ENS) du parc urbain de Montmirault alors qu'il était en zone UL au POS. De plus, certains projets d'urbanisation n'ayant pas été réalisés certaines zones classées NAU au POS ont été reclassées en A ou en N au PLU.

À noter que l'évaluation des superficies des zones A et N du PLU sont basées sur celles du MOS 2012 de l'IAU.

POS		PLU 2017			réceptivité logements (horizon 2030)		
zone	Ha	zone	secteur	Ha	localisation	logements	commentaires
UG	24,7	UA	a	11,29	centre bourg	20	OAP centre
			b	11,86			
UH	70,5	UB	a	5,22	densification	40	(3 / an)
			b	71,90			
		c	2,59				
		UC		4,16	diffuse	35	déjà ou en cours
UR	28,71	UD		32,15	pôle gare	50	déjà ou en cours
UE	1,22	UG		2,42		82	
UL	33,2	UE		15,05	ext. Sud	50	OAP Sud
UL1	8,09				centre secours	25	pompiers
UAC	18,43	UX	a	16,65			
UI	14,15		b	12,31			
Total U	199	Total U		185,60		302	soit 17 / an
zones AU		Extensions urbaines					
NAUG	0,61	ext. Nord		0,35	l'ext. nord est placée en zones UE et UD		
NAUR	2,92	ext. Sud		2,44	l'ext. Sud est placée en zone 1AU		
NAUI	3,74						
NAULC	3,85						
Total NAU	11,12	Total Ext.		2,79			
Total U + AU	210,12			188,39			
Zones N & A		Z N & A base MOS 2012		commentaires			
N	787,26	N		844,04	MOS 2012 + Nx + divers		
A	663,34	A		680,92	MOS 2012 - ZAU (partiel)		
		Eau		3,91			
Total N&A	1450,6	total N & A		1528,9			
Total	1660,72	Total		1717,3			

C. LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le développement de Cerny s'explique par une forte extension urbaine qui a consommé d'importants espaces naturels et agricoles, alors que subsistent en cœur de bourg de vastes îlots non bâtis.

Par ailleurs, le centre-bourg a perdu peu à peu son dynamisme commercial, l'étalement pavillonnaire ayant conduit les habitants à faire leurs achats dans les centres commerciaux périphériques des grandes agglomérations voisines.

Enfin, le parc de logements est peu diversifié et ne permet pas d'offrir aux habitants les possibilités d'un parcours résidentiels tout au long de la vie. La construction nécessaire de logements sociaux intergénérationnels nécessite de disposer d'espaces relativement importants et d'y prescrire des règles conformes aux objectifs.

C'est pourquoi, le P.A.D.D. a mis en avant la nécessité de restructurer le centre-bourg qui perd de son attractivité tout en développant et diversifiant le parc de logements.

Ainsi, conformément aux articles L. 151-16 à 8 du code de l'urbanisme, dans le respect des orientations du PADD, ont été établies deux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de Cerny sur deux secteurs à restructurer ou aménager :

- l'îlot situé entre les rues Degommier et René Damiot sur des terrains communaux, OAP n°1
- au sud du bourg, une extension urbaine, OAP n°2.

En termes d'aménagement, elles définissent des principes de liaisons et chemins à créer pour permettre la desserte des deux cœurs d'îlots et un meilleur fonctionnement urbain. Ainsi, elles fixent un cadre permettant la restructuration et la densification des îlots. Elles identifient également des espaces paysagers à créer ou à préserver pour la qualité du cadre de vie. En termes d'habitat, elles fixent des principes de densité en fixant un nombre de logements à l'hectare afin de permettre la mixité sociale et développer une offre en logements diversifiée, notamment pour les jeunes et les personnes âgées, au plus près des équipements et des services de Cerny. Dans l'OAP n°1 située dans le centre de Cerny, la densité est de 35 logements/ha permettant une programmation mixte. Dans l'extension sud (OAP2), en entrée de bourg, la densité est fixée à 20 logements/ha, conforme à la charte du PNR en cas d'extension urbaine, favorisant la construction avec une volonté de densité et de mixité sociale.

Schéma de principe de l'OAP n°1

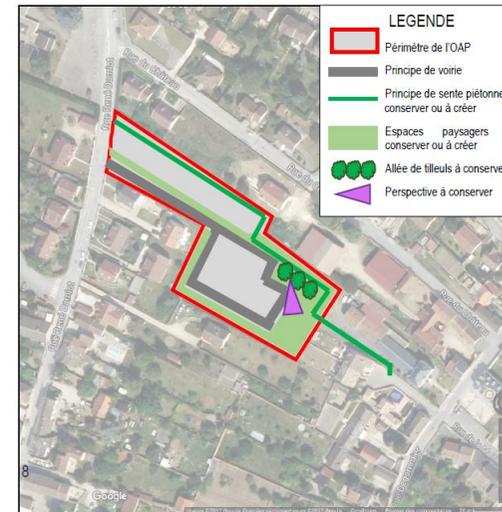


Schéma de principe de l'OAP n°2



Quatrième partie :

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Biodiversité, milieux naturels, trame verte et bleue

1.1. Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Cerny fait partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Son territoire se trouve au sein de la ceinture verte d'Île-de-France (arc boisé Francilien).

Les milieux naturels ou semi-naturels d'intérêt sont abondants sur la commune :

- Site inscrit « Vallée de la Juine »
- Site classé Vallée de la Juine et ses abords entre Morigny-Champigny et St Vrain
- Espaces agricoles ouverts sur les plateaux et dans les vallées
- Espaces boisés sur les coteaux
- Sites géologiques : chaos gréseux du sanglier (platières) identifié dans l'inventaire du patrimoine géologique de l'Essonne
- Milieux humides et aquatiques : l'Essonne, les rus de Cerny (ru d'en haut et ru d'en bas) et de Montmirault, cressonnières abandonnées ou en activité...
- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique : « Coteau boisé de Boinveau (type 1) », « Vallée de l'Essonne de Malesherbes à la Seine (type 2) », « Platières du bois d'Ardenay (ancienne ZNIEFF de type 1) ».

Des sites Natura 2000 se trouvent dans la commune voisine d'Itteville. Toutefois le PLU de Cerny n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur ces sites (confirmé par une lettre de cadrage de la DRIEE Île-de-France).

La commune comporte plusieurs continuités écologiques d'intérêt national, régional et local. Des travaux de restauration de la continuité des cours d'eau sont en cours de réalisation par le SIARCE.

Plusieurs espèces protégées et/ou patrimoniales sont recensées à Cerny. En particulier, l'Atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne identifie 6 espèces végétales protégées, 27 « assez rares » et 9 « rares », 11 déterminantes de ZNIEFF.

Des espèces invasives se trouvent sur la commune : Robinier faux-acacia, Ailanthé, Buddléia du Père David (entre autres), avec également la présence possible de Renouée du Japon.

1.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Une urbanisation non maîtrisée peut avoir des effets négatifs directs et indirects comme la destruction ou le fractionnement d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, l'écrasement de la faune dû à une circulation accrue, le dérangement des espèces par des perturbations de leur habitat, le risque d'installation ou de propagation d'espèces invasives...

Le PADD montre la volonté communale de protéger et de mettre en valeur, à travers le PLU, les milieux naturels et la biodiversité de Cerny, dès les premières orientations et leurs sous-orientations, présentées ci-après :

- 1.1 « Protéger la trame verte et bleue »
- 1.1.1 « Protéger et mettre en valeur les espaces et milieux remarquables »
- 1.1.2 « Préserver les connexions écologiques et favoriser la biodiversité »
- 1.2 « Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables qui leur sont associés »
- 1.2.1 « Maintenir l'activité agricole »
- 1.2.2 « Préserver les structures paysagères liées à l'exploitation agricole »

La dernière orientation du PADD (orientation 3.1 « Poursuivre le développement économique ») montre la volonté de considérer les paysages et milieux naturels Cernois comme des éléments centraux du développement touristique et économique de la commune.

Au niveau du document graphique et du règlement, le PLU de Cerny n'ouvre que près de 4 ha à l'urbanisation, et limite ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les espaces boisés et les anciennes carrières sont ainsi placés en zone N, où les seules possibilités de construction, sous contraintes fortes, sont les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, les milieux boisés sont placés en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme et les lisières des massifs de plus de 100 ha repérés au SDRIF sont inconstructibles.

Les espaces agricoles sont placés en zone A et n'autorisent que les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions agricoles (y compris installations classées) et les habitations à la condition (entre autres) qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole. Toutefois dans des secteurs protégés, toute construction est interdite à l'exception de certaines extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous certaines conditions, entre autre la nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole (secteurs Ap). Le traitement des clôtures doit permettre le passage de la faune, en n'obstruant pas les 30 premiers centimètres à partir du sol et en ne dépassant pas la hauteur de 1,20 mètre.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont utilisés notamment pour la protection de certains éléments boisés ou les milieux humides (anciennes cressonnières notamment). Le règlement précise qu'à l'intérieur des espaces paysagers protégés « sont uniquement autorisés sous réserve d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France » :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale inférieures à 12 m² (zones résidentielles des zones UA, UB, UC, UD, UG uniquement) ;
- Les piscines de plein air (zones résidentielles des zones UA, UB, UC, UD, UG uniquement).

Plusieurs autres éléments du règlement sont utilisés pour favoriser la présence de la biodiversité en milieu urbain (notamment dans l'article 13) :

- La végétalisation et perméabilité dans les aires de stationnement, avec pour plus de 4 emplacements la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie ;
- Le maintien des plantations existantes en dehors de l'emprise au sol des constructions, ou leur remplacement en nombre équivalent ;
- Le maintien de surfaces minimales végétalisées et en pleine terre ;
- Des emprises au sol des constructions maximales à ne pas dépasser.

Ces mesures garantissent une protection des différents milieux naturels et semi naturels de la commune, la préservation de la biodiversité, des trames vertes et bleues et des connexions écologiques.

2. Eau

2.1. Situation actuelle et enjeux principaux

Dans le secteur de Cerny, la nappe de Beauce est artésienne. Sous pression, l'eau surgit au niveau de résurgences alimentant des cressonnières et les rus de Cerny et de Montmirault, rejoignant le cours d'eau de l'Essonne en limite nord-est de la commune. Des zones humides potentielles sont identifiées par la DRIEE Île-de-France, notamment aux abords de ces cours d'eau.

La nappe de Beauce et donc les cours d'eau qu'elle alimente sont dégradées par les nitrates et les pesticides. La commune se trouve en zone vulnérable aux nitrates La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE Nappe de Beauce.

Le SIARCE est responsable de la distribution d'eau potable à Cerny, à l'exception des hameaux de Boinveau et d'Orgemont alimentés par le SIA Lardy-Bouray-Janville. Dans les deux cas, la distribution est déléguée à Véolia. L'eau potable est de bonne qualité. La commune est concernée par le périmètre de protection du captage de Baulne.

L'assainissement est assuré par le SIARCE, et le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Lardy, Janville et Bouray-sur-Juine (SIA LARDY) pour les hameaux de Boinveau et d'Orgemont. Les eaux usées aboutissent à la STEP de Baulne et de Lardy-Cochet (15 000 équivalent-habitant chacune), et qui traitent respectivement les eaux usées de 10 354 et 13 143 habitants. Le réseau de la région de LFA est séparatif, alors que le réseau du SIA LARDY comporte une faible part de réseau unitaire (3,5 km contre 53,7 km de réseau uniquement dédié aux eaux usées). Il n'existe pas de schéma directeur d'assainissement, mais des études sont en cours pour un schéma directeur d'eaux pluviales.

2.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le développement des activités et de la population entraînent généralement une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. La construction d'aménagements et de logements liés à ce développement peut générer une imperméabilisation des sols, qui influence de façon négative la quantité et la qualité de l'eau qui rejoint les nappes. L'urbanisation non maîtrisée, lorsqu'elle touche des milieux humides ou aquatiques, peut dégrader leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques associées.

Les éléments du PADD, du document graphique et du règlement concernant la préservation des milieux naturels et semi-naturels, l'absence de consommation d'espaces non urbanisés présentés au chapitre précédent « Biodiversité, milieux naturels, trame verte et bleue » sont autant d'éléments en faveur d'une protection de la ressource en eau, permettant aux systèmes végétalisés et au sol de jouer un rôle épurateur et régulateur, et aux nappes de se recharger.

De plus, le règlement de la zone A protège une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) en interdisant toute construction, entreposage de matériel, affouillement et exhaussement de sol.

L'article 1 du règlement interdit dans le périmètre de protection du captage d'eau potable toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des eaux ou des sols.

D'une façon générale, l'article 4 précise que toutes les opérations devront respecter les prescriptions imposées par le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du futur schéma d'assainissement.

Dans les zones urbanisées, il impose également le branchement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement. À défaut de réseau collectif d'assainissement, il est précisé que « toutes les eaux usées devront être redirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation

conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé ».

L'article 4 impose la séparation à la parcelle des eaux usées et des eaux pluviales. Concernant ces mêmes eaux pluviales, la régulation à la parcelle avant rejet avec un débit de fuite de 1L/s/ha est imposée. La mise en place de dispositifs de rétention est recommandée, et la récupération et la réutilisation des eaux pluviales est autorisée, sous réserve que les dispositifs empêchent d'éventuels reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'eau potable et ne mette pas la sécurité des personnes en danger. Enfin, les aires de stationnement seront perméables et végétalisées, ou obligatoirement équipées d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales. La suppression des désinfectants des eaux de piscine est obligatoire avant le rejet de ces eaux à très faible débit.

La STEP de Baulne, d'une capacité de 15000 équivalent-habitants traitait les eaux usées de 10354 personnes en 2008. En 2025, avec un accroissement moyen de la population de 1,1% (moyenne de la CCVE entre 1999 et 2009), cette STEP traiterait les eaux usées de 12135 habitants.

Le PLU de Cerny prévoit l'arrivée de 470 habitants supplémentaires d'ici 2030 (soit 0,7% par an) avec la création de 17 logements par an. La majorité de ces populations supplémentaires est attendue sur 3 secteurs principaux (pôle gare, OAP centre et OAP sud) et donc sur le territoire dont les eaux usées aboutissent à la STEP de Baulne, dont la capacité est suffisante.

Ces éléments du PLU permettent de s'assurer de la conformité avec les différentes exigences réglementaires vis-à-vis de l'eau, ainsi que de la protection de la quantité et de la qualité de cette ressource et des milieux qui lui sont associés.

3. Risques naturels et technologiques

3.1. Situation actuelle et enjeux principaux

Cerny est confrontée à divers risques naturels et technologiques.

5 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris depuis 1982, pour inondations et coulées de boues. Cerny est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée de l'Essonne et l'atlas des zones inondables « Essonne-Juine ». Il existe des secteurs de nappe sub-affleurante au niveau du Fond de Chaude Vau et le long des rus.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible au niveau d'Orgemont et des vallées de l'est de Cerny. Il est nul sur le reste du territoire communal.

Il existe une installation de stockage d'hydrocarbures classée SEVESO 2 « seuil haut », avec un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La commune est également concernée par le transport de matières dangereuses

- par le réseau routier au niveau de la RD 191
- par des canalisations, avec du transport d'hydrocarbures et du transport de gaz sous pression.

3.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Une urbanisation non maîtrisée peut mener à une surexposition des populations aux risques naturels et technologiques, ou à une aggravation de ces risques.

Le PADD précise, dans son orientation 2.1.3 « Protéger la population contre les risques et nuisances », ses ambitions en matière de prévention des risques et de protection des habitants.

Toutes les zones inondables identifiées au PPRI se trouvent au sein de la zone N. Par conséquent, il n'y aura pas de populations supplémentaires exposées à ce risque avec le PLU, qui par ailleurs préserve les zones naturelles d'expansion des crues, d'écoulement et d'infiltration des eaux.

Les éléments des chapitres « Biodiversité, milieux naturels et trame verte et bleue » et « Eau » relatifs à la conservation de milieux naturels, d'espaces de pleine terre, la régulation et la récupération des eaux pluviales à la parcelle, entre autres, sont autant d'éléments permettant de réduire le risque lié aux inondations. Concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le règlement intègre dans ses annexes une fiche de mesures préventives pour construire sur un sol sujet à ce phénomène.

Dans les zones destinées à accueillir des habitations (UA, UB, UC, UD), les industries, entrepôts, et installations classées soumises à autorisation sont interdits. Les installations classées soumises à enregistrement et déclaration sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone. L'aménagement des ICPE existantes ne peut se faire que si les travaux sont de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et améliorer l'aspect général des constructions et installations.

L'article 3 du règlement précise que pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à la voie publique, et que les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, entre autres.

Enfin, le PLU indique que les prescriptions du PPRT liées à l'installation de stockage d'hydrocarbures devront être respectées.

Les risques technologiques et naturels sont donc bien pris en compte dans le PLU, avec le souci de réduire l'exposition des populations aux risques et leur ampleur.

4. Déchets

4.1. Situation actuelle et enjeux principaux

Il existe en région Île-de-France divers plans régionaux de gestion et de réduction des déchets.

Au niveau de Cerny, la collecte des déchets verts et ménagers est assurée par la CCVE. Celle-ci se fait de manière sélective, au porte-à-porte. Le traitement et la valorisation des déchets est gérée par le SIREDOM.

Le SIREDOM compte plusieurs centres de stockage et de traitement des déchets, dont le principal est l'écosite de Vert-le-Grand. Une grande partie des déchets est valorisée pour produire de l'énergie, mais aussi par le compostage ou le recyclage. Quelques « dépôts sauvages » de déchets ont été observés sur la commune.

4.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Les populations et activités supplémentaires seront à l'origine d'une production accrue de déchets. Dans le cas d'extension de l'urbanisation, il peut y avoir allongement et/ou complexification des circuits de collecte. Le renouvellement urbain peut être à l'origine de déchets de démolition.

Les sites retenus pour l'urbanisation ont été choisis le long des axes principaux de la commune. Il n'y aura donc pas d'allongement ou de complexification des circuits de collecte.

Il a été mis en place, sur le territoire de la commune, 2 sites de collecte du verre et du papier en apport volontaire, l'un à hauteur du complexe sportif et l'autre à Orgemont.

Le règlement, dans son article 3, prévoit que les accès et voiries doivent permettre de satisfaire, entre autres, aux exigences de l'enlèvement des ordures ménagères. Il est

imposé, dans l'article 4 des zones urbaines, la création de locaux pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Enfin, l'article 15 indique, parmi les objectifs à prendre en compte dans les constructions, l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, ce qui sur le long terme permettra de réduire la production de déchets liés au renouvellement urbain.

Ainsi, le PLU de la commune de Cerny met en œuvre diverses dispositions pour limiter les incidences sur les déchets liées au renouvellement urbain et aux populations supplémentaires, tout en permettant de faciliter le stockage et la collecte des déchets.

5. Bruit

5.1. Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Cerny est concernée par plusieurs axes de circulation classés pour le bruit, et notamment la RD 191.

L'aérodrome JB Salis ne fait pas l'objet d'un plan d'exposition au bruit.

Les cartes stratégiques de bruit et le projet de Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement ne font apparaître aucun élément dans la commune de Cerny.

5.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le développement de la démographie et des activités économiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires, et les logements nouvellement créés augmenter le nombre de personnes exposées.

La prise en compte des contraintes liées aux infrastructures de transport classées pour le bruit apparaît dans le règlement des zones urbaines avec l'obligation, dans les secteurs

concernés, de respecter les règles d'isolation acoustique qui s'imposent. Le long de la RD 191, une marge de recul d'au moins 10 m est exigée par rapport à l'alignement de la voie.

Le PLU de Cerny permet donc la prise en compte des sources principales de bruit (infrastructures de transport terrestre), et l'application des règles d'isolation acoustique qui en découlent pour protéger les futurs habitants de la gêne sonore.

6. Énergie et pollutions atmosphériques

6.1. Situation actuelle et enjeux principaux

En France, la grande majorité de l'énergie consommée provient de sources fossiles comme le pétrole. Les énergies renouvelables ne fournissent que 6,4% de l'énergie consommée (données du MEDDTL, 2010). Ces dernières années, on assiste progressivement à l'essor d'énergies renouvelables comme l'éolien, le solaire, la géothermie ou les biocarburants. La consommation d'énergies fossiles telles que le pétrole contribue aux émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique. L'objectif de la France est de porter à 23% la part d'énergie consommée produite à partir d'énergies renouvelables d'ici 2020.

Cerny possède un potentiel intéressant pour l'exploitation de l'énergie solaire, des ressources en bois et possède un potentiel géothermique moyen à fort. Le Schéma Régional Éolien identifie un important secteur favorable à contraintes modérées. Toutefois, l'atlas éolien du Parc Naturel Régional indique des secteurs beaucoup plus restreints, avec des sensibilités fortes.

En 2015, la qualité de l'air (indice ATMO) a été très bonne à bonne la majeure partie de l'année en agglomération parisienne. Il n'a été mauvais que pendant 7 jours seulement.

Les polluants étudiés les plus fréquents sont dioxyde de soufre (SO₂), oxydes d'azote (NO_x), particules en suspension (ou particules fines) et ozone (O₃) et sont majoritairement liés au trafic routier, au chauffage individuel et aux activités industrielles. Les études épidémiologiques ont mis en évidence un lien entre la concentration de ces polluants atmosphériques et une hausse d'évènements sanitaires à court terme et à long terme. En effet, ces particules se retrouvent dans les poumons et dans la circulation sanguine du fait de leur faible taille (inférieure à la taille d'une cellule humaine) et a des

conséquences notamment sur les systèmes respiratoire et cardio-vasculaire provoquant notamment hospitalisations, crises d'asthme et mortalité. Aussi, l'espérance de vie des populations exposées aux polluants atmosphériques est donc moindre par rapport à la population respirant un air moins pollué par ces composants. La sensibilité aux différents polluants est influencée par le sexe, l'âge et l'état de santé générale de la population. Ainsi, certaines personnes sont plus sensibles que d'autres (enfants, personnes âgées, individus souffrant de pathologies chroniques,...)

Différentes réglementations nationales et internationales ainsi que les suivis d'Airparif ont été pris en compte dans le PLU et visent à ce que la commune contribue à la réduction de ces polluants (liaisons douces favorisées, autorisation de réduire la distance par rapport aux limites séparatives si cela permet la mise en place d'un système d'isolation extérieure ou densité résidentielle plus élevée afin qui devrait permettre de réduire la consommation d'énergie liée au chauffage,...)

6.2. Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effet de serre, sont le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrices de pollutions, le transport routier... De ce fait, les PLU peuvent éventuellement être porteurs d'effets négatifs en augmentant les populations exposées aux pollutions, en augmentant le nombre de logements pouvant causer une hausse des consommations d'énergie, l'augmentation du trafic automobile ou le développement d'activités polluantes...

De très nombreuses orientations du PADD comportent des éléments visant une diminution de la consommation d'énergie et d'émissions polluantes :

- 2.1.1 « Diversifier le parc de logements au cœur des espaces urbanisés » : diversifier les typologies d'habitat, permettre la densification et assurer un renouvellement urbain permettant d'obtenir des logements plus économes en énergie et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ;
- 2.1.2 « Renforcer la centralité du centre-bourg » : favoriser une mixité fonctionnelle permettant de limiter les déplacements motorisés, développer l'offre en

commerces et services permettant de limiter les déplacements vers les communes alentours ;

- 2.2 « Améliorer le fonctionnement urbain en favorisant les circulations douces » : Encourager les déplacements en transports en commun, favoriser les déplacements piétons et cycles ;
- 3.1 « Poursuivre le développement économique » : favoriser l'activité économique sur la commune et le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication permettant le télétravail, afin de limiter les mouvements pendulaires.

Ces objectifs sont également traduits au niveau du règlement :

- Limiter les consommations d'énergie et favoriser les énergies renouvelables : les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions utilisant des technologies énergétiques nouvelles. Il est précisé dans l'article 15 que les constructions devront prendre en compte des objectifs d'utilisation des énergies renouvelables et des énergies recyclées, et l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.
- Favoriser les déplacements doux et les transports en commun, limiter la place de l'automobile : l'article 3 concernant les accès et voiries précise que les dessertes devront permettre la circulation des cycles et des piétons. L'article 12 instaure l'obligation de créer des espaces au moins couverts réservés au stationnement des vélos, avec des surfaces dépendant du nombre de logements ou de la surface de plancher de bureaux ou activités. Enfin, l'article 16 précise que toute construction devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, permettant le développement des nouvelles technologies favorisant la pratique du télétravail, et limitant ainsi potentiellement les déplacements motorisés pour se rendre sur le lieu de travail.

La mixité fonctionnelle est favorisée notamment au niveau du centre-bourg, avec la possibilité de créer des commerces et activités, et des règles spécifiques incitatives (emprise au sol des constructions plus importante dans le cas de commerces en rez-de-chaussée).

Le PLU de Cerny intègre donc pleinement les problématiques de la consommation d'énergie, de la production d'énergies renouvelables et des émissions de polluants dans l'atmosphère, en mettant en place toute une série de mesures dans cet objectif.

7. Bilan des incidences du PLU sur l'environnement

À travers son PLU, la commune de Cerny souhaite dynamiser la vie locale, organiser et gérer son renouvellement urbain, tout en limitant l'impact sur les différents champs de l'environnement, voire en améliorant la situation actuelle.

La consommation d'espaces naturels et agricoles est limitée à moins de 4 ha soit moins de 2,5 % de l'espace urbanisé strict conformément à la charte du PNRGF. Les espaces naturels et agricoles sont ainsi largement préservés et valorisés, tout comme les ressources naturelles (eau en particulier). Le PLU permet de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances telles que le bruit.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettent de réorganiser et renouveler les espaces urbanisés de la commune, en favorisant une urbanisation économe en énergie, tout en préservant les éléments du patrimoine historique et naturel.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable et protège la biodiversité et les paysages.

