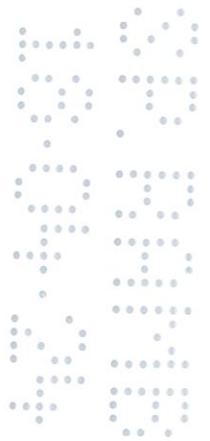




Commune de CERNAY-LA-VILLE

RAPPORT DE PRESENTATION
PROCEDURE DE MODIFICATION
n°5 du Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à mon arrêté n°ARR2024_032
en date du 19 mars 2024.

Claire CHERET
Maire

A handwritten signature in blue ink is placed over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE CERNAY-LA-VILLE' and 'YVELINES (78)' around a central emblem.

Avril 2024

RAPPORT DE PRESENTATION
MODIFICATIONS DU PLU – n°5

I – Notice Explicative :

Le Plan Local d'Urbanisme de CERNAY-LA-VILLE prescrit par arrêté le 9 août 2014 a été approuvé le 24 juin 2015.

- 1- La commune souhaite faciliter le projet d'extension du centre paramédical sur l'OAP A, afin de remédier au besoin urgent de professionnels de santé sur la commune.
Il convient donc de modifier cette OAP, dans la mesure où la commune n'est plus soumise à la loi SRU et qu'elle est, de plus, actuellement engagée dans une opération de construction de 11 logements sociaux dans la rue de Chevreuse.

II- Documents concernés par la modification du PLU :

- 1- Rapport de présentation -- justifications – pièce 1-3
- 2- Orientation d'Aménagement et de Programmation – pièce 3

III- A Descriptif des modifications du rapport de présentation - justifications :

- Axe 1 – Permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune – **page 26**
 - ✓ Supprimer :
 - *Secteur A : rue de la Poste/salle des fêtes*
Le terrain de l'ancienne poste fera l'objet d'une opération entièrement composée de logements sociaux
 - 2-2-1- Secteur A : rue de la Poste /salles des fêtes – **page 42**
 - ✓ Supprimer :
« Afin de répondre aux besoins de logements et diversifier l'offre, l'opération sera intégralement composée de logements sociaux ».

III-B- Descriptifs des modifications des orientations d'aménagement et de programmation – pièce 3 :

- Programme de l'opération – **page 7**
- ✓ Terrain de l'ancienne poste. supprimer :
« opération composée entièrement de logement social (réceptivité estimée à 8 logements).»
- ✓ Remplacer par :
 - *Secteur A : rue de la Poste salle des fêtes*
« Le terrain de l'ancienne poste fera l'objet d'une extension de la maison paramédicale et la création d'espaces verts »

RAPPORT DE PRESENTATION ACTUEL

AXE 1 - Permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

<p>Prévoir un développement de la commune en cohérence avec les équipements communaux</p>	<p>-Les espaces interstitiels vacants identifiés dans le centre-bourg et la densification de l'espace urbanisé (dé-marche Bimby) permettent de répondre à une augmentation de population et donc aux besoins en logements induits. Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur un secteur stratégique en foncier communal permettant de réaliser un projet de logements denses.</p> <p>-Le taux de croissance démographique choisi par la commune est compatible avec la valeur moyenne définie par la Charte du PNR. De par sa situation géographique, la commune n'a pas vocation à accueillir plus de population.</p>
<p>Maîtriser l'évolution de la population entre 0.50 et 0.55% de croissance</p>	<p>-Le terrain de l'ancienne poste fera l'objet d'une opération entièrement composée de logements sociaux,</p> <p>-Le terrain de la salle des fêtes: l'opération sera entièrement être consacrés à des logements sociaux</p>
<p>Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle de la commune</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à vocation habitat permettent la réalisation de logements sociaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Secteur A: Rue de la Poste / Salle des fêtes</i> <p>-Le terrain de l'ancienne poste fera l'objet d'une opération entièrement composée de logements sociaux,</p> <p>-Le terrain de la salle des fêtes: l'opération sera entièrement être consacrés à des logements sociaux</p> <p>Toujours dans le cadre de faciliter l'accès des jeunes ménages au logement, le règlement indique dans les zones UA, UB et UC qu' «en cas de réalisation d'un programme comprenant plusieurs logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux».</p> <p>Par ailleurs, en faveur du logement social, une majoration du volume constructible a été mise en place: l'objectif est d'accroître cette offre en incitant à une densification dans les zones UA, UB et UC. Le règlement de ces zones stipule que «pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du Code de l'Urbanisme), une majoration de 50% est autorisée. Elle ne peut néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération».</p> <p>Enfin, la commune a créé deux emplacements réservés pour le logement au titre de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme pour développer une offre locative sociale.</p>
<p>Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété par une politique foncière maîtrisée : imposer un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle.</p>	

2.2.1. Secteur A: rue de La Poste / Salle des fêtes



C'est la situation géographique du site, au sein d'un tissu ancien de centre-bourg qui justifie la rédaction de cette orientation d'aménagement et de programmation. Elle a pour finalité la coordination et l'organisation générale des différents sous-secteurs afin d'optimiser leur potentiel de renouvellement urbain et de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant. Le secteur est divisé en deux entités.

Afin de répondre aux besoins en logements et diversifier l'offre, l'opération sera intégralement composée de logements sociaux.

Pour assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires riverains, des principes paysagers et environnementaux (préservation d'espaces non bâtis, qualité des limites...) ont été inscrits.

SECTEUR N°1 : RUE DE LA POSTE / SALLE DES FÊTES

- Vocation dominante des espaces**
- Espace jardiné à préserver (jardins, parc, transition végétale, etc.)
 - Espace destiné à la création de logement sous forme d'opération d'ensemble
 - Espace pouvant faire l'objet d'une densification coordonnée avec l'opération principale
 - Intégrer la relocalisation de la salle des fêtes en parallèle de l'aménagement
 - Préserver le bâtiment de l'ancienne Poste
- Orientations paysagères et environnementales**
- Préserver des espaces non bâtis à dominante végétale
 - Préserver autant que possible les arbres de haut jet
 - Préserver et valoriser l'axe paysager du rouillon
 - Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
- Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement**
- Prévoir les accès adaptés à l'opération projetée et aux évolutions futures du site (sécurité, dimensionnement, pas d'enclavement des coeurs d'îlots, etc.).
 - Possibilité de desserte complémentaire
 - Prévoir une perméabilité piétonne au sein de l'opération
 - Privilégier un regroupement des stationnements en entrée d'opération en veillant à la qualité des aménagements.
 - Stationnement complémentaire à proximité de la construction.
- Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine.**
- Intégrer les logements créés en :
 - s'inspirant des gabarits et des rythmes du bâti ancien alentour
 - privilégiant des volumes simples et la continuité avec le bâti riverain
 - veillant à la bonne orientation des bâtiments et des espaces extérieurs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION ACTUEL

2. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le site a vocation à accueillir une opération d'ensemble de logements, pouvant être réalisée en une ou plusieurs phases :

- Terrain de l'ancienne poste :
 - Opération composée entièrement de logement social (réceptivité estimée à 8 logements).
 - Forme d'habitat collectif ou en individuel groupé.
 - Articulation avec le bâtiment de l'ancienne poste reconverti en maison para-médicale au RDC et en logement locatif à l'étage.
- Terrain de salle des fêtes :
 - Opération liée au déménagement de la salle des fêtes.
 - Réceptivité estimée 16 logements,
 - Au regard de l'équilibre économique, la totalité de l'opération sera composée de logement social
- Le programme présentera une certaine diversité dans la taille des logements et inclura des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.
- L'opération devra préserver a minima les espaces jardinés (jardins, parc, transition végétale, etc.) repérés sur le document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation ci-contre.



-  Espace jardiné à préserver (jardins, parc, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à la création de logement sous forme d'opération d'ensemble
-  Espace pouvant faire l'objet d'une densification coordonnée avec l'opération principale
-  Intégrer la relocalisation de la salle des fêtes en parallèle de l'aménagement
-  Préserver le bâtiment de l'ancienne Poste

RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

AXE 1 - Permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune



TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

<p>Prévoir un développement de la commune en cohérence avec les équipements communaux</p>	
<p>Maîtriser l'évolution de la population entre 0.50 et 0.55% de croissance</p>	<p>-Les espaces interstitiels vacants identifiés dans le centre-bourg et la densification de l'espace urbanisé (démarche Binby) permettent de répondre à une augmentation de population et donc aux besoins en logements induits. Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur un secteur stratégique en foncier communal permettant de réaliser un projet de logements denses.</p> <p>-Le taux de croissance démographique choisi par la commune est compatible avec la valeur moyenne définie par la Charte du PNR. De par sa situation géographique, la commune n'a pas vocation à accueillir plus de population</p>
<p>Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle de la commune</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à vocation habitat permettent la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Secteur A : rue de la Poste/Salle des fêtes Le terrain de la salle des fêtes : l'opération sera entièrement consacrée à des logements sociaux</p> <p>Toujours dans le cadre de faciliter l'accès des jeunes ménages au logement, le règlement indique dans les zones UA, UB et UC qu' «en cas de réalisation d'un programme comprenant plusieurs logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux».</p> <p>Par ailleurs, en faveur du logement social, une majoration du volume constructible a été mise en place; l'objectif est d'accroître cette offre en incitant à une densification dans les zones UA, UB et UC. Le règlement de ces zones stipule que «pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du Code de l'Urbanisme), une majoration de 50% est autorisée. Elle ne peut néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération».</p> <p>Enfin, la commune a créé deux emplacements réservés pour le logement au titre de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme pour développer une offre locative sociale.</p>
<p>Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété par une politique foncière maîtrisée : imposer un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle</p>	

2.2.1. Secteur A: rue de La Poste / Salle des fêtes



C'est la situation géographique du site, au sein d'un tissu ancien de centre-bourg qui justifie la rédaction de cette orientation d'aménagement et de programmation. Elle a pour finalité la coordination et l'organisation générale des différents sous-secteurs afin d'optimiser leur potentiel de renouvellement urbain et de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant. Le secteur est divisé en deux entités.

Pour assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires riverains, des principes paysagers et environnementaux (préservation d'espaces non bâtis, qualité des limites...) ont été inscrits.



SECTEUR N°1 : RUE DE LA POSTE / SALLE DES FÊTES

Vocation dominante des espaces

-  Espace jardiné à préserver (jardins, parc, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à la création de logement sous forme d'opération d'ensemble
-  Espace pouvant faire l'objet d'une densification coordonnée avec l'opération principale
-  Intégrer la relocalisation de la salle des fêtes en parallèle de l'aménagement
-  Préserver le bâtiment de l'ancienne Poste

Orientations paysagères et environnementales

-  Préserver des espaces non bâtis à dominante végétale
-  Préserver autant que possible les arbres de haut jet
-  Préserver et valoriser l'axe paysager du roudillon
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

-  Prévoir les accès adaptés à l'opération projetée et aux évolutions futures du site (sécurité, dimensionnement, pas d'enclavement des coeurs d'îlots, etc.)
-  Possibilité de desserte complémentaire
-  Prévoir une perméabilité piétonne au sein de l'opération
-  Privilégier un regroupement des stationnements en entrée d'opération en veillant à la qualité des aménagements.
-  Stationnement complémentaire à proximité de la construction.

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine.

-  Intégrer les logements créés en :
 - s'inspirant des gabarits et des rythmes du bâti ancien alentour
 - privilégiant des volumes simples et la continuité avec le bâti riverain
 - veillant à la bonne orientation des bâtiments et des espaces extérieurs

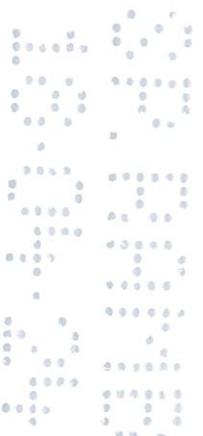
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION MODIFIÉ

2. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Vocation dominante des espaces

Le site a vocation à accueillir une opération d'ensemble de logements, pouvant être réalisée en une ou plusieurs phases :

- Terrain de l'ancienne poste :
 - Extension maison para-médicale et création d'espaces verts.
- Terrain de salle des fêtes :
 - Opération liée au déménagement de la salle des fêtes.
 - Réceptivité estimée 16 logements
 - Au regard de l'équilibre économique, la totalité de logement social
 - Le programme présentera une certaine diversité dans la taille des logements et inclura des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.
- L'opération devra préserver à minima les espaces jardinés (jardins, parc, transition végétale, etc.) repérés sur le document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation ci-contre.



-  Espace jardiné à préserver (jardins, parc, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à la création de logement sous forme d'opération d'ensemble
-  Espace pouvant faire l'objet d'une densification coordonnée avec l'opération principale
-  Intégrer la relocalisation de la salle des fêtes en parallèle de l'aménagement
-  Préserver le bâtiment de l'ancienne Poste