

# MILIEU PHYSIQUE

## 2.1.

Artificialisation des sols

## 2.2.

Topographie

## 2.3.

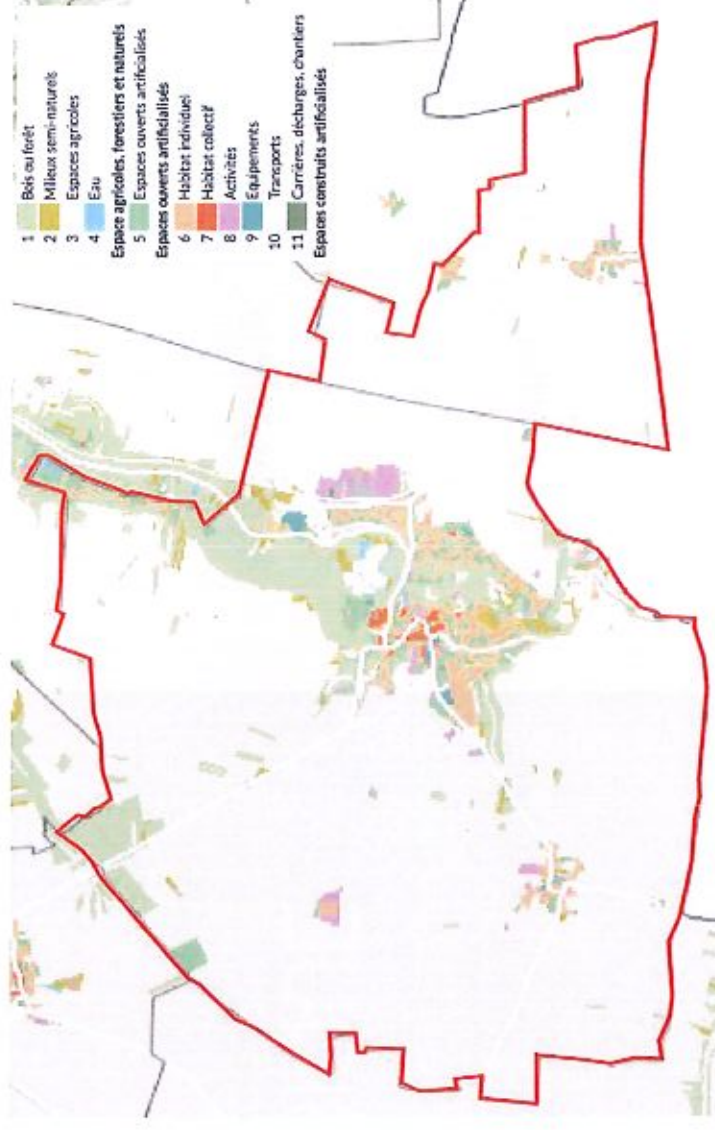
Hydrographie

## 2 MILIEU PHYSIQUE

### Artificialisation des sols

- Bilan entre 2009 et 2019 selon l'observatoire de l'artificialisation des sols :
  - -7,6 hectares d'espaces agricoles, forestiers et naturels

► une commune rurale qui s'étend sur 3 317,6 hectares.



Une artificialisation des sols de 0,23% similaire au regard de ses communes voisines : 0,28% à Saclas, 0,23% à Autruy-sur-Juine et plus faible que celle de Sermaises 0,48% et Angerville 0,74%.

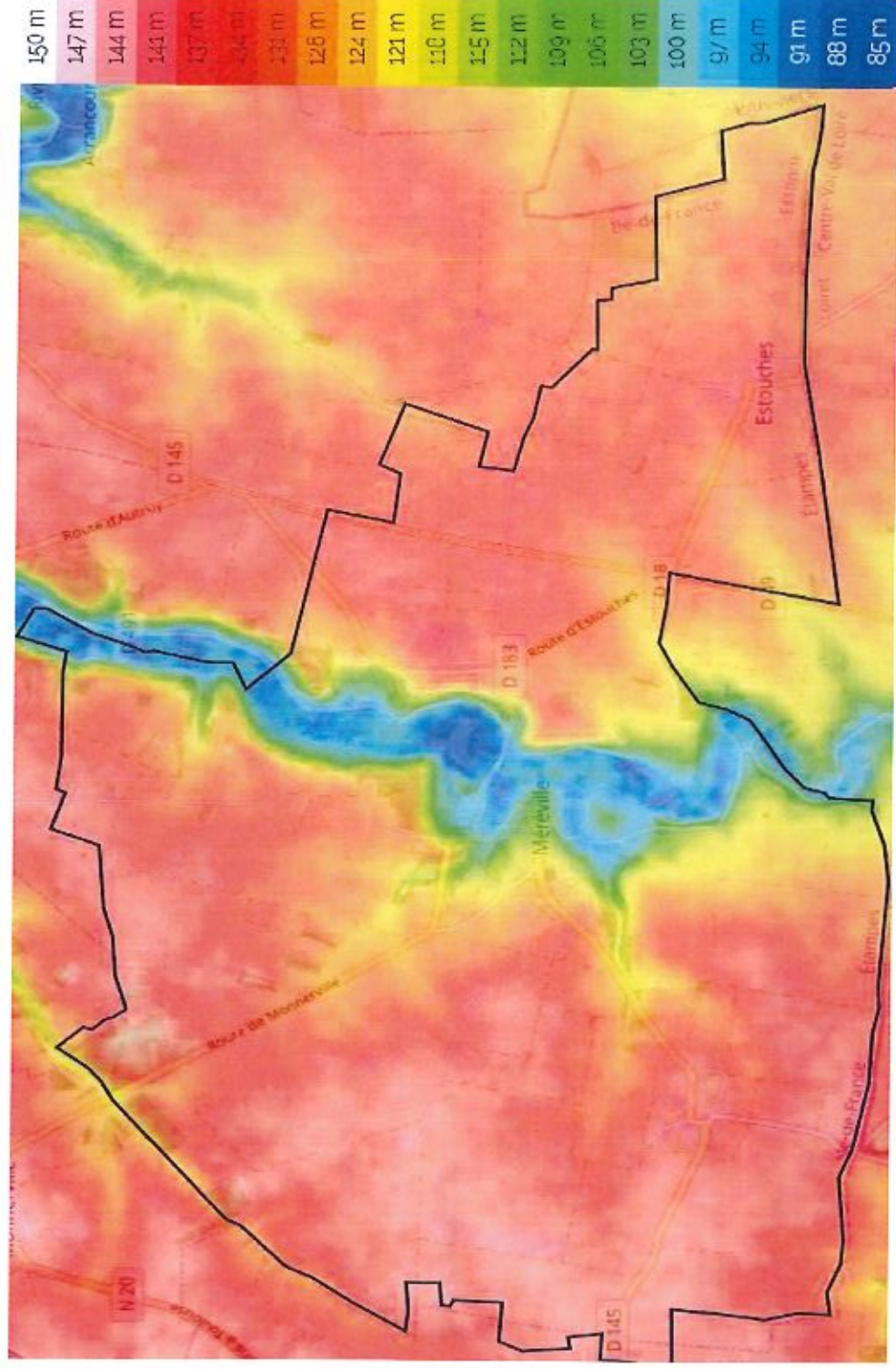
|                   | Artificialisation<br>2009-2019 | % d'artificialisation de<br>la commune<br>2009-<br>2019 | Artificialisation à<br>usage d'activité | Artificialisation à<br>usage d'habitat | Artificialisation à<br>usage mixte |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| Le<br>Mérévillois | 76 077 m <sup>2</sup>          | 0,23%                                                   | 1 254 m <sup>2</sup>                    | 74 703 <sup>2</sup>                    | 0 m <sup>2</sup>                   |



## 2 MILIEU PHYSIQUE

### Topographie

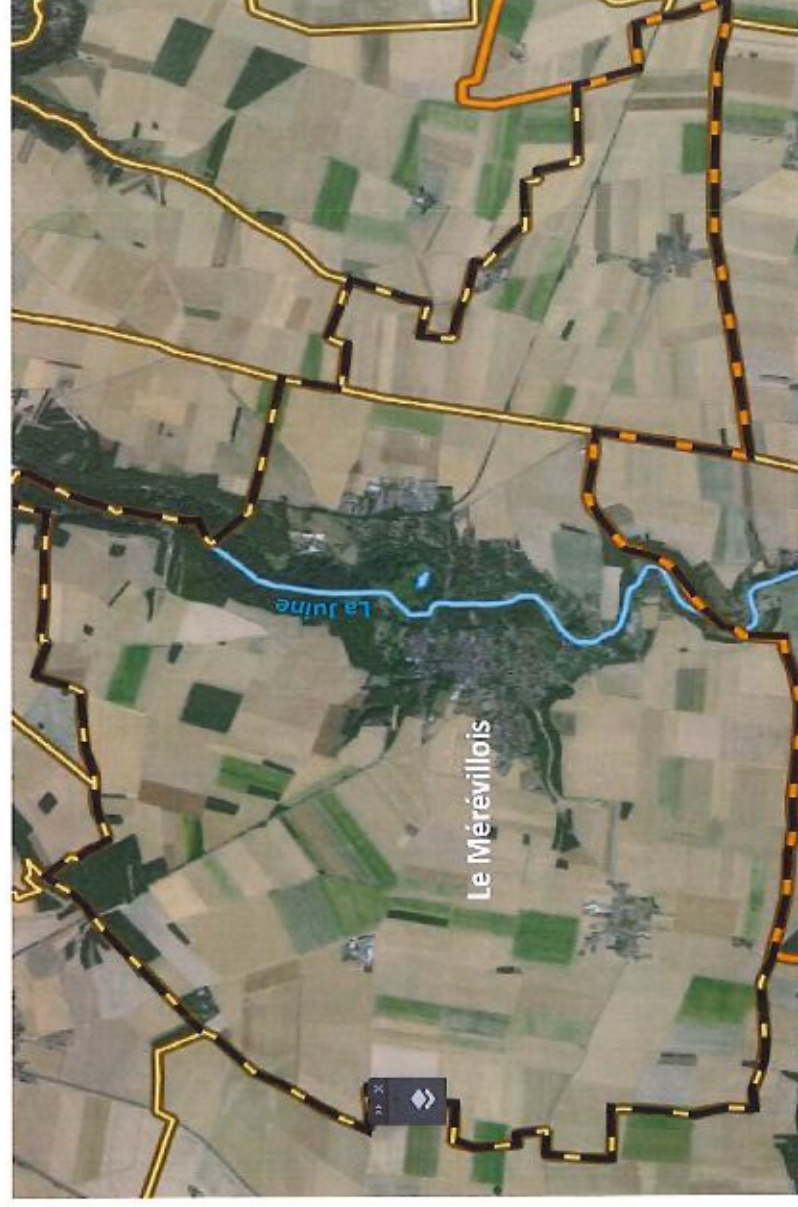
- Vaste plateau de la Beauce, situé à une altitude moyenne de 135 m
- Vallée de la Juine qui s'inscrit à une altitude moyenne de 90 m, avec des coteaux pentus et boisés



## 2 MILIEU PHYSIQUE

### Hydrographie

- La rivière de la Juine est alimentée à 80% par la nappe de Beauce qui agit comme un puissant régulateur. Son alimentation naturelle se fait par une série de sources, particulièrement abondantes, contribuant à l'installation de la cressiculture à Méréville.
- Une bonne part de son débit provient de cette nappe, et le régime de la rivière est largement tributaire du niveau de l'eau dans la nappe. Les très faibles oscillations saisonnières rendent compte de légères diminutions du débit lors de la saison estivale et les plus hautes eaux en hiver.





# RISQUES & NUISANCES

## 3.1.

Mouvements de terrain

## 3.2.

Inondations

## 3.3.

Risque de TMD

## 3.4.

Pollution de sol

# 3 RISQUES ET NUISANCES

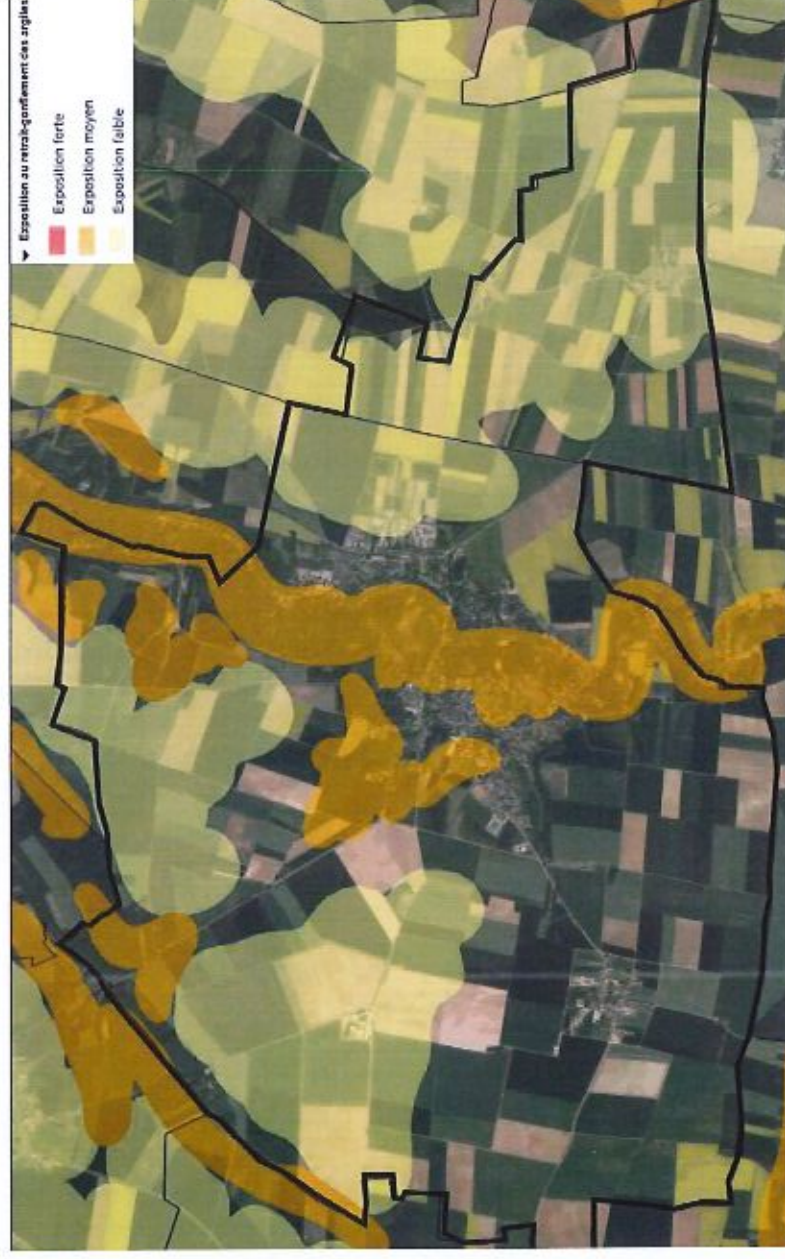
## Risques naturels

### ► Mouvements de terrain

- Aléas retrait-gonflement des argiles → Faible voire nul  
→ moyen au Nord et le long de la vallée de la Juine

### ► Inondations

- Ce risque ne concerne pas le territoire du Mérévillois compte tenu du régime hydrologique régulier de la Juine.



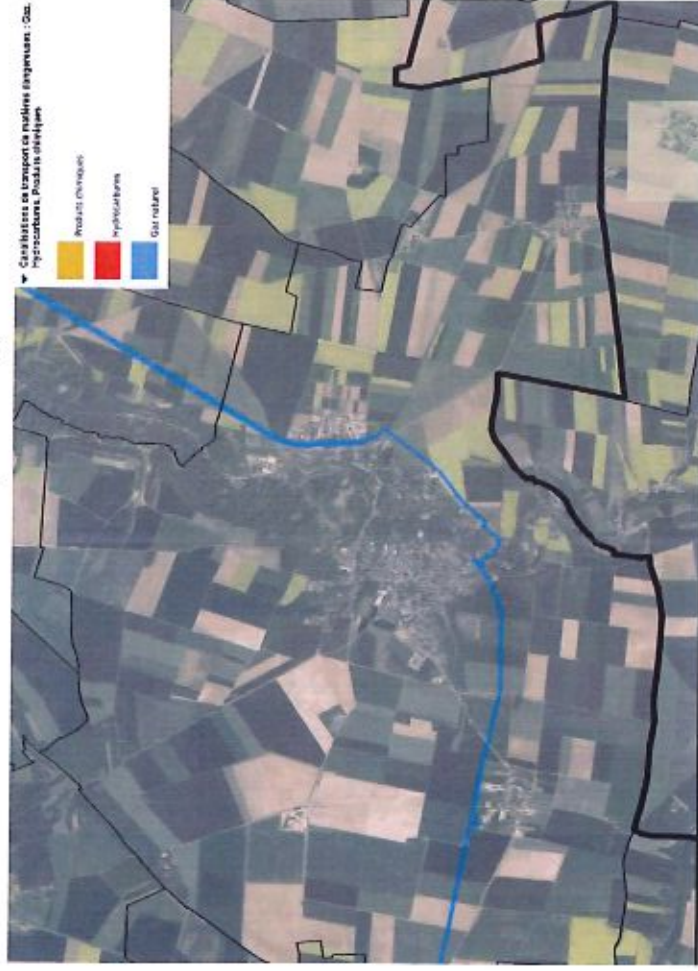


### 3 RISQUES ET NUISANCES

Risques technologiques & Nuisances sonores

#### ► TMD (Transport de Matières Dangereuses)

- Par canalisation : Transport de gaz naturel



#### ► Pollution des sols :

Basol : Pas de sites répertoriés

Basias : 24 sites répertoriés, dont 11 en activité



Ces 24 sites **devront faire l'objet d'une évaluation de l'état des sols** avec un éventuel projet en cas de changement d'usage de ces terrains.

# 3 RISQUES ET NUISANCES

Risques technologiques & Nuisances sonores

## ► Installations classées autorisées

- BAYER CROPSOURCE CERES SEEDTECHNOLOGY (fabrication de produits phytosanitaires, pesticides)
- Pisciculture de la Juine (élevage piscicole)
- Union de forgerons (Traitement thermiques)

## - Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) institués par arrêté Préfectoral du 3 juin 2019

La commune du Mérévillois est concernée par les SIS suivants :

- SIS n°91SIS00083 relatif au site Ancienne décharge de Méréville
- SIS n°91SIS00163 relatif au site Société Bonneron Gunet
- SIS n°91SIS00027 relatif au site Société Stecco

**Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur de SIS devront faire l'objet d'une étude de sol afin d'établir les mesures de gestion de la pollution.**



# MILIEUX NATURELS

## 4.1.

Milieux naturels et biodiversité

## 4.2.

Trame Verte et Bleue

## 4.3.

Protections du patrimoine  
paysager

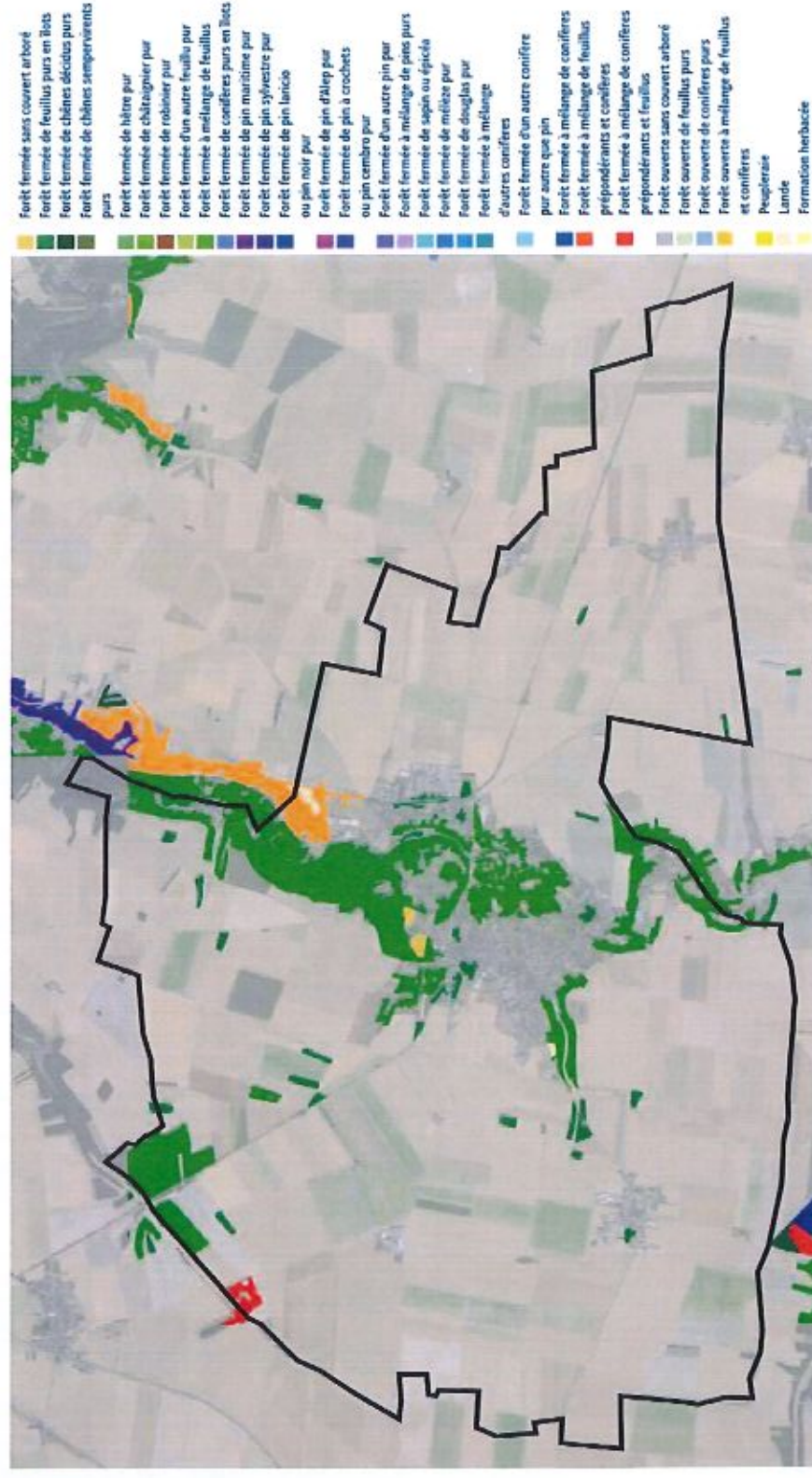
# 4 MILIEUX NATURELS

Milieux naturels et biodiversité

## ► Les espaces boisés

**8% de la surface totale du territoire du Mérévillois.** Ces espaces feront ainsi l'objet d'une protection par « un classement en zone naturelle » et, pour certains d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés

Ces boisements sont essentiellement localisés **sur la vallée de la Juine.**





# 4 MILIEUX NATURELS

Trame Verte et Bleue

## ► Le SRCE identifie

- la vallée de la Juine, réservoir de biodiversité local, corridor multi-trames à préserver
- De multiples obstacles à l'écoulement ont été ciblés, principalement au Sud du territoire.
- Un corridor à restaurer des milieux calcaires qui longe les crêtes de part et d'autre de la vallée entre forêt et agriculture et contourne le cœur urbain de la commune.



| CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LÉGENDE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER                                                                                                                                                                                                                                                               | ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Principaux corridors à préserver</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Corridors de la sous-trame arborée</li><li>Corridors de la sous-trame herbacée</li><li>Corridors alluviaux multitrames</li><li>Le long des fleuves et rivières</li><li>Le long des canaux</li></ul>                | <b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li><li>Principaux obstacles</li><li>Points de fragilité des corridors arborés</li></ul>                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Principaux corridors à restaurer</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Corridors de la sous-trame arborée</li><li>Corridors des milieux calcaires</li><li>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</li><li>Le long des fleuves et rivières</li><li>Le long des canaux</li></ul> | <b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li><li>Cristallides à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li><li>Obstacles sur les cours d'eau</li><li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li><li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li></ul> |
| <b>Réseau hydrographique</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li><li>Autres cours d'eau inermittents à préserver et/ou à restaurer</li></ul>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Connexions multitrames</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li><li>Autres connexions multitrames</li></ul>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 4 MILIEUX NATURELS

Protections du patrimoine paysager

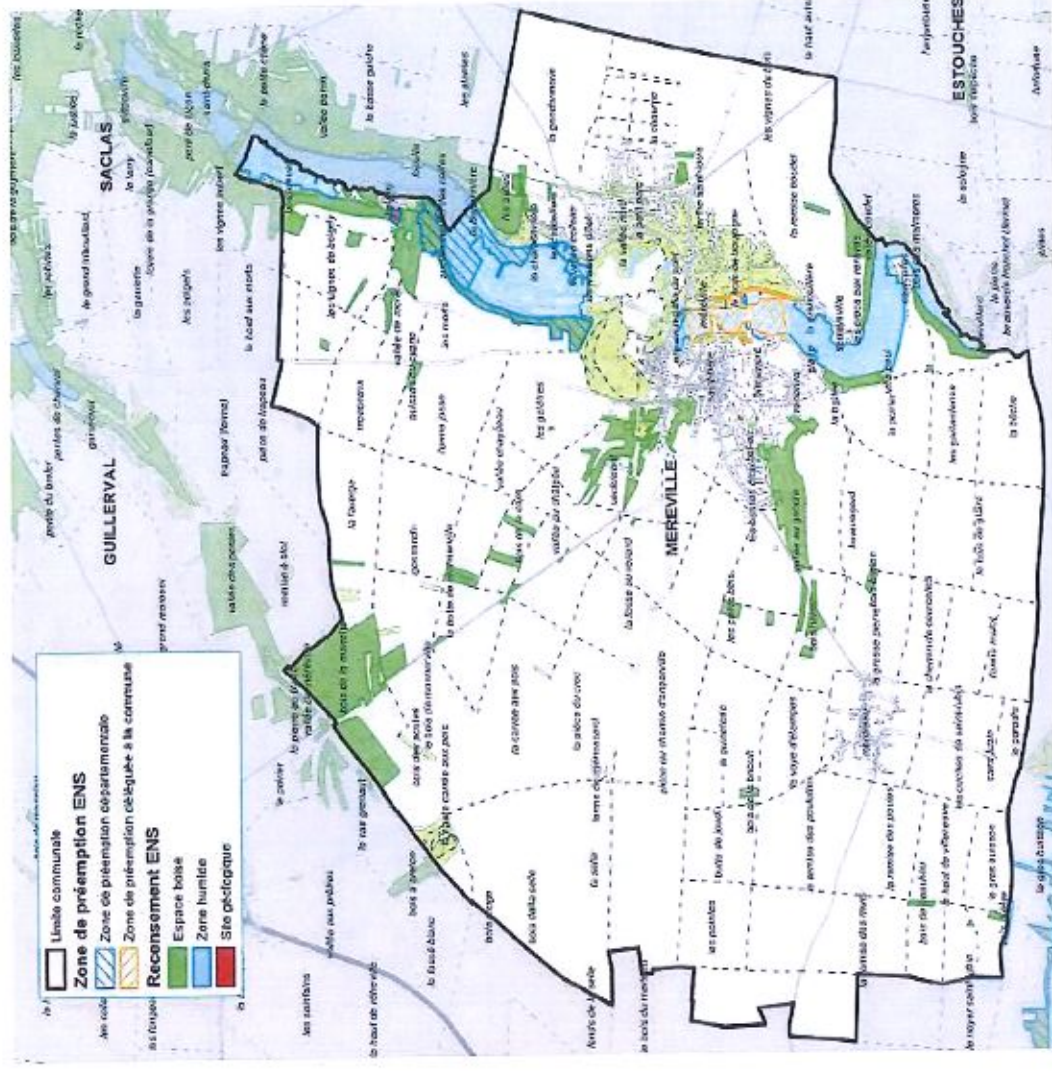
### ► ENS (Espaces Naturels Sensibles)

Une importante superficie du territoire du Mérévillois est couverte en ENS (milieux humides et surfaces boisées).

- **Les espaces boisés sur les coteaux de la vallée de la Juine et des vallées sèches**
- **Les milieux humides du fond de la vallée de la Juine** : cressonnière au Sud entre le grand parc et le hameau de Courcelles, et prairies, roselières, boisements tourbeux au Nord entre le grand parc et le hameau de Bossenval.

Le Département suit un programme d'acquisition, parmi lequel on trouve le marais de Méréville (30 ha), en continuité du domaine départemental.

Il existe une zone de préemption déléguée à la commune.



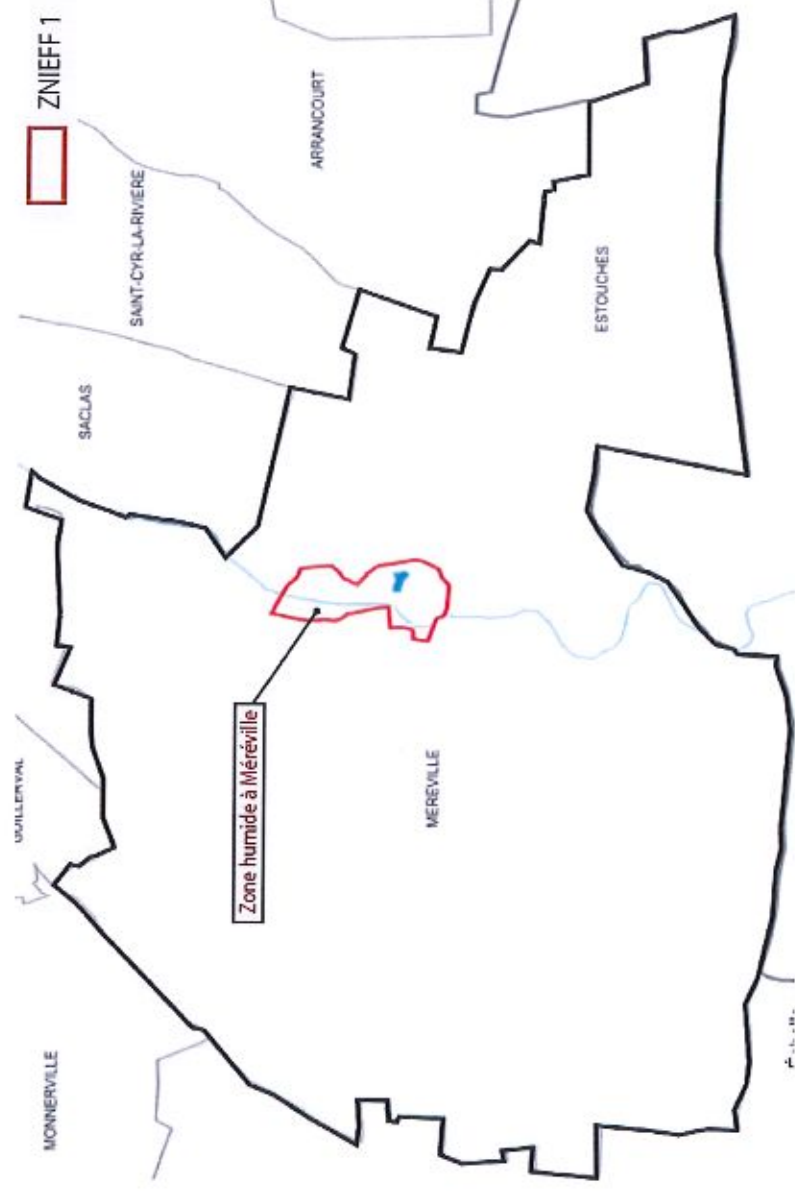


## 4 MILIEUX NATURELS

Protections du patrimoine paysager

### ► ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

La zone humide dans la vallée de la Juine est concernée **par la Z.N.I.E.F.F. de type I n° 110001587**. Elle comprend le parc du Château de Méréville.

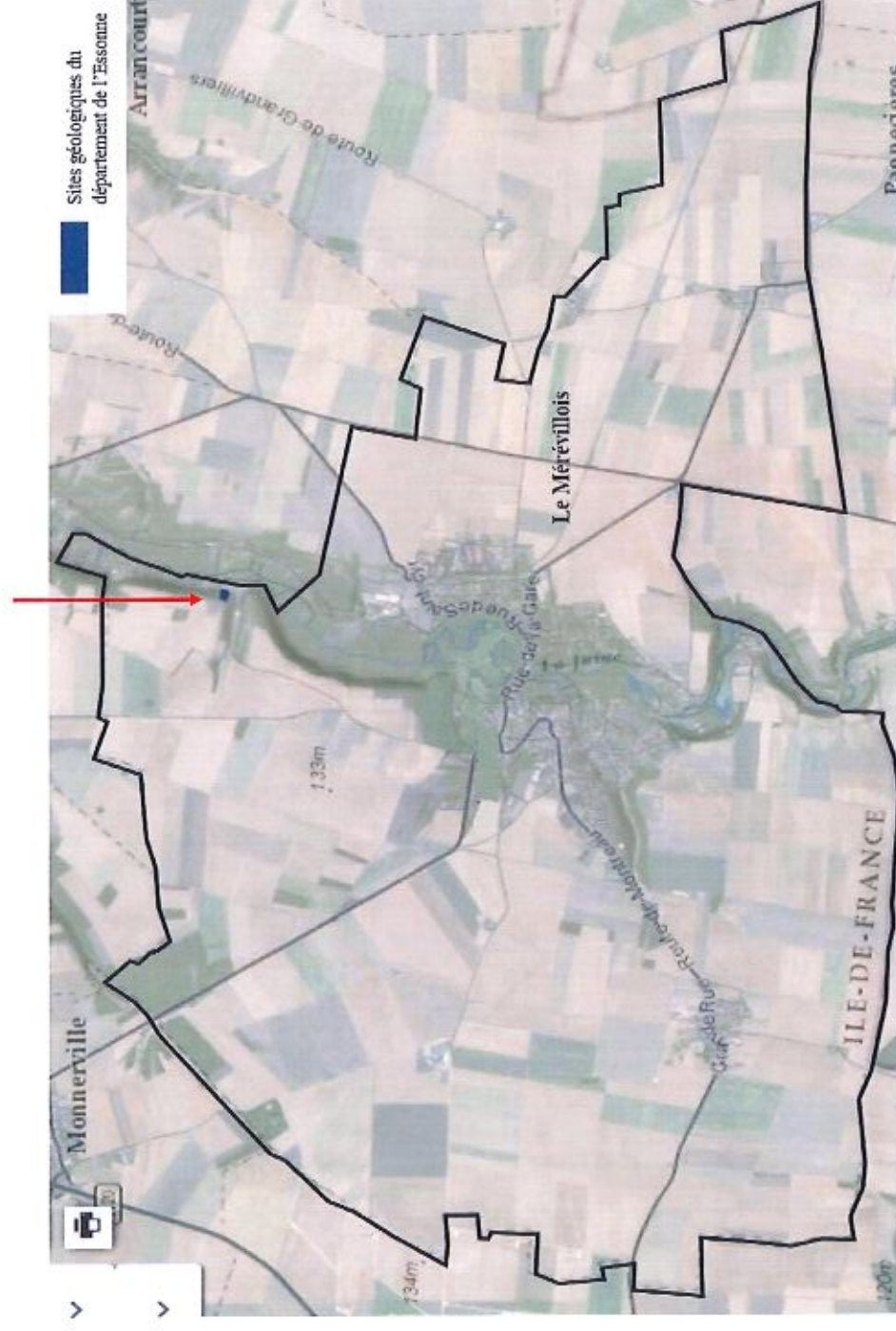


## 4 MILIEUX NATURELS

Protections du patrimoine paysager

### RNN (Réserve Naturelle Nationale des sites géologiques du département de l'Essonne)

Secteur de Boigny, n° FR3600096 « Sites géologiques du département de l'Essonne »



Dans ces secteurs de protection, il y est notamment interdit le prélèvement de roches, fossiles ou minéraux et, dans certaines limites, les travaux, l'exercice d'activités industrielles ou commerciales ainsi que l'exploitation de carrières.



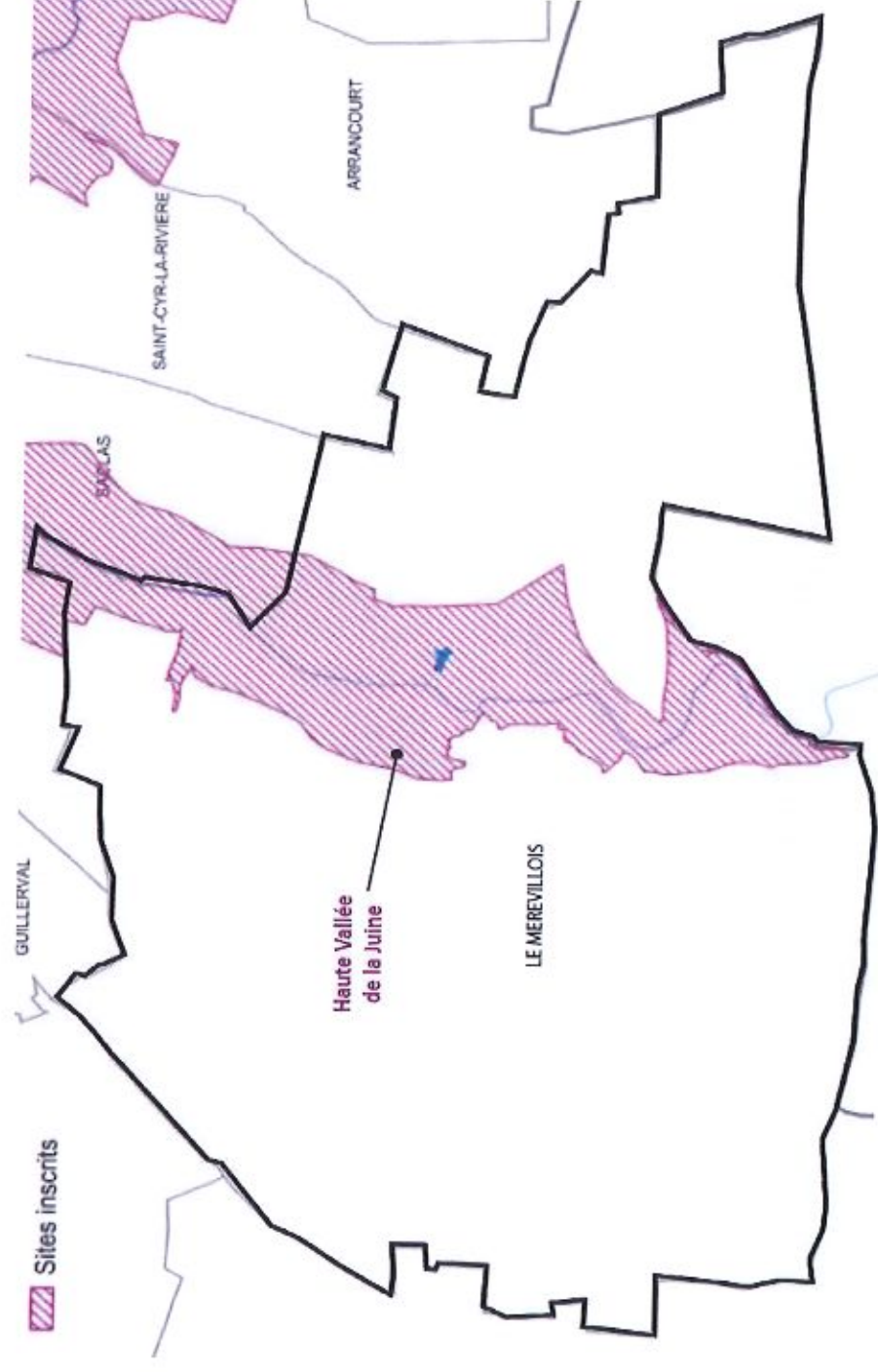
## 4 MILIEUX NATURELS

Protections du patrimoine paysager

### Sites inscrits

Sur le territoire du Mérévillois, sont répertoriés au titre des sites inscrits :

- . le parc et le château de Méréville (inscription) : arrêté du 14 janvier 1941,
- . la haute vallée de la Juine (inscription) : arrêté du 5 février 1980.



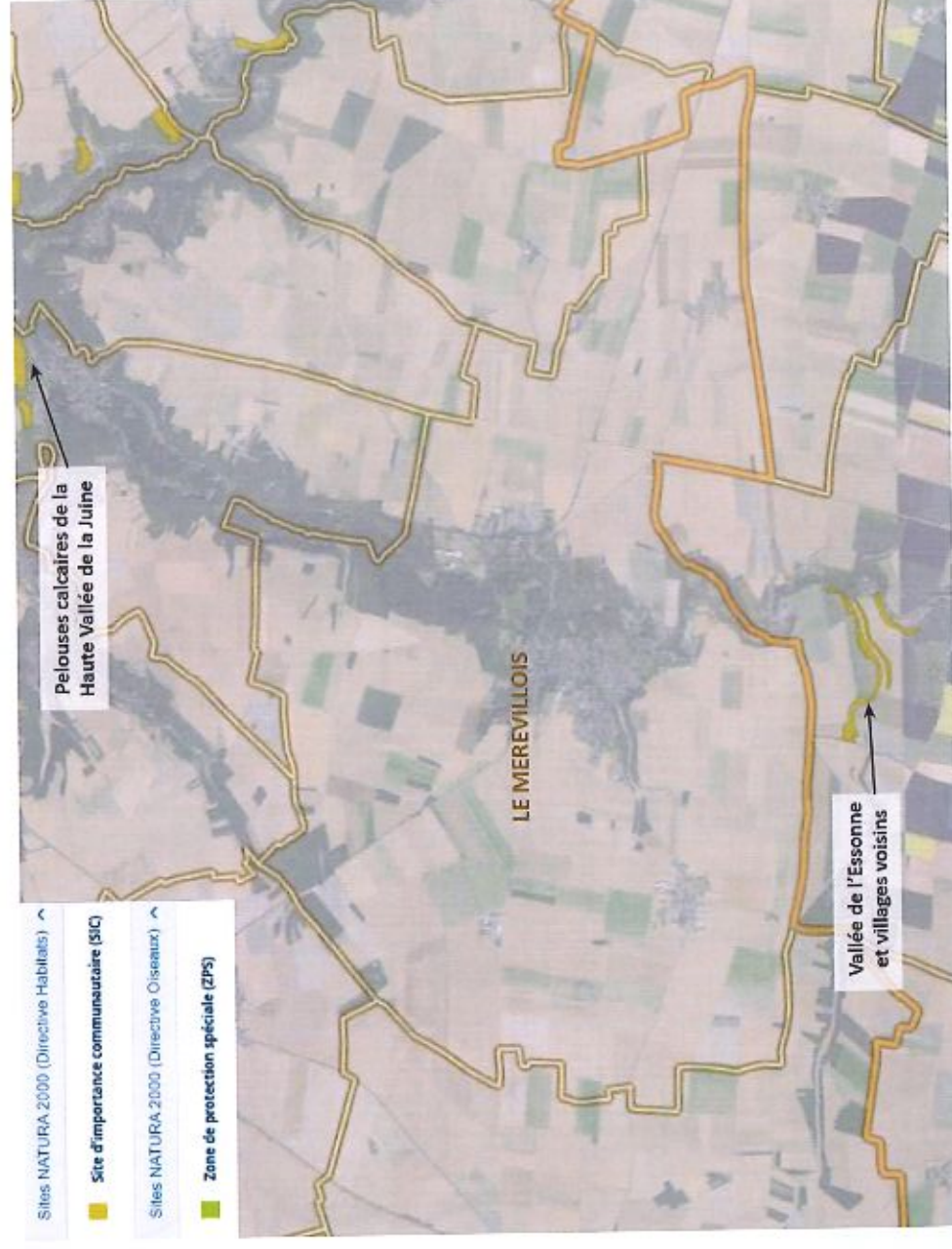
# 4 MILIEUX NATURELS

Protections du patrimoine paysager

## Sites NATURA 2000

La commune du Mérévillois ne comprend pas de site NATURA 2000.

Les sites NATURA 2000 les plus proches sont celui de la « Vallée de l'Essonne et vallons voisins » (FR2400523) puis celui des « Pelouses calcaires de la haute vallée de la Juine » (FR1100800).







# PADD

## Orientations d'aménagement





# PROPOSITION DE GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT

1. Cadre de vie et protection patrimoniale
2. Population et habitat
3. Economie
4. Développement Durable
5. Déplacement



# 5 GRANDES ORIENTATIONS

**1/ MAINTENIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

**2/ MAINTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**

**3/ PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

**4/ POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**5/ AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS**

## 1.1 Poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel :

### ❖ Préserver le paysage agricole :

- en maîtrisant les extensions urbaines
- en maîtrisant les zones de contact avec l'espace urbanisé

### ❖ Préserver les milieux naturels et boisés dans le respect des protections :

- site inscrit de la Haute vallée de la Juine
- ZNIEFF sur une partie sur les milieux humides d'une partie de la coulée verte de la Juine
- Espaces boisés et naturels du SDRIF : vallée de la Juine
- SRCE sur le corridor bleu de la Juine
- ENS sur les milieux humides de la Juine et sur les espaces boisés de ses coteaux

### ❖ Préserver les espaces végétalisés des lotissements anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne

## 1.2 Conserver la présence de la nature dans le tissu urbanisé :

- ❖ Contrôler l'imperméabilisation, les espaces verts de pleine terre, l'obligation de planter
- ❖ Maintenir les plantations arborées existantes
- ❖ Protéger les cœurs d'îlots paysagers



### 1.3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine :

#### ❖ Un passé riche et encore perceptible à protéger par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Tracé des anciens remparts, voies gallo-romaine d'Estouches, église Saint Pierre-Es-Lien et église Saint Eutrope (Estouches), constructions remarquables, moulins, murs, puits, sentes...)
- Structure et caractéristiques architecturales regroupées autour de la halle en bois du XV<sup>ème</sup>

#### ❖ **Maintenir le bâti traditionnel**, notamment dans la commune déléguée d'Estouches, les bourgs et les hameaux anciens

### 1.4 Pérenniser le bon niveau d'équipements

- ❖ Projet de réaliser une nouvelle gendarmerie, un nouveau centre de secours et éventuellement quelques équipements sportifs sur une partie du site de l'ancienne ZAC Saint-Père
- ❖ Nouvel EHPAD de 84 lits, accompagné éventuellement d'un cabinet médical et paramédical
- ❖ Transfert éventuel de la bibliothèque dans le jardin public constitue également un enjeu.

## 2.1 Revoir les capacités de développement actuelles

- ❖ Le Mérévillois « bourgs, hameaux et villages » au SDRIF. A ce titre, la commune a droit à une extension urbaine de 5% de la surface urbaine existante soit 8 hectares. Par conséquent, les zones d'urbanisation future définies dans le précédent PLU, couvrant environ 40 hectares, devront être réduites.

## 2.2 Renouveler en priorité le tissu existant

- ❖ Optimisation du tissu urbain existant, dans le respect des caractéristiques urbaines actuelles
- ❖ renouvellement urbain de qualité sur certains secteurs bientôt sans affectation :
  - . l'ancienne gendarmerie rue Paul Bert
  - . l'ancien centre de secours rue Jules Ferry
  - . l'ancien service technique dit La Laiterie
  - . les terrains vacants et entrepôts situés sur le côté sud de la rue de la gare

## 2.3 Diversifier l'offre de logements

- ❖ Loger les jeunes et personnes âgées à proximité du centre et des équipements.
- ❖ Accueillir des ménages avec enfants pour maintenir les effectifs scolaires
- ❖ Veiller à la mixité sociale



## 3 PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### 3.1 Préserver et renforcer l'activité agricole

- ❖ Préserver la zone agricole A existante
- ❖ Réinjecter en zone agricole les zones AU non retenues pour le développement
- ❖ Permettre aux exploitants de diversifier leurs activités

### 3.2 Renforcer et valoriser l'activité économique

- ❖ Assurer un traitement qualitatif de la zone d'activités existante
- ❖ Étendre à la marge la zone d'activités au plus près des infrastructures pour répondre aux besoins
- ❖ Pérenniser et développer les activités sur le territoire

### 3.3 Soutenir le commerce, les activités de services et l'artisanat

- ❖ Poursuivre la revitalisation du centre bourg : rachat de locaux vides, maintien des rez-de-chaussée commerciaux existants, offre de stationnement à proximité des commerces, qualité des espaces publics, ...).

## 3 PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### 3.4 Développer le tourisme local

- ❖ En lien avec l'activité du domaine départemental du château et des cressonnières
- ❖ Créer des parcours touristiques dans la vallée de la Juine entre le château, le bourg, les cressonnières
- ❖ Poursuivre la valorisation des cressonnières (capitale du cresson)
- ❖ Développer le tourisme vert et l'hébergement de loisir (gîtes ruraux privés, gîtes d'étapes, centre d'hébergement, ...)



## 4 POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

### 4.1 Lutter contre l'étalement urbain

- ❖ Réduction de 32 hectares de la consommation des terres agricoles
- ❖ Extension urbaine conforme au SDRIF - Lutter contre l'étalement urbain pour permettre à la commune de relancer son dynamisme démographique et économique, et répondre aux besoins de services d'intérêt général (nouvelle gendarmerie et nouveau centre de secours).

### 4.2 Continuer à réduire la vulnérabilité environnementale

- ❖ Veiller à ce que les constructeurs prennent en compte les sites BASIAS et les 3 Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) et s'assurent de leur dépollution
- ❖ Préserver la qualité de l'eau et la biodiversité en lien avec le SIARJA et protéger les milieux humides de fond de vallée
- ❖ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative

### 4.3 Préparer la transition énergétique du territoire

- ❖ Répondre aux niveaux légaux de performance énergétique
- ❖ Encadrera le développement des dispositifs d'énergies renouvelables, en restant très vigilant quant à leur intégration

### 4.4 Accompagner le développement des communications numériques

## 5 DEVELOPPER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

### 5.1 Préserver voire renforcer les transports collectifs

- ❖ Veiller à préserver les lignes de bus, voire à se rapprocher des gestionnaires pour en améliorer l'efficacité.

### 5.2 Proposer des alternatives à la voiture, le vélo

- ❖ Projet de réseau de pistes cyclables en cours de réflexion, sur près de 20 km d'itinéraires reliant les différents quartiers et hameaux et notamment la commune déléguée d'Estouches, et d'interconnecter les principaux équipements (collège, stade, mairie, zone industrielle, supermarché) et les principaux éléments remarquables du patrimoine local (château et son parc, tour Trajane, lavoirs, cressonnières...).
- ❖ L'ancienne ligne ferrée Etampes-Pithiviers fait l'objet d'un projet touristique vélo-rail

### 5.3 Compléter le maillage piétonnier et protéger certaines sentes

- ❖ Plusieurs chemins sont inscrits au PDIPR, et le Conseil Départemental de l'Essonne a mis en place, un itinéraire de promenade dit « Chemin des Cressonnières » en 2018
- ❖ Projet de reconquête du fond de vallée autour des berges de la Juine
- ❖ Projet pour les chemins existants incomplets ou enfrichés de rétablir leur continuité, notamment celui du « Chemin de la Flore » (au niveau de la boucle Glaire, Daubette, Courcelles et Grenouillères).



# CALENDRIER DE LA PROCEDURE

## PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU DU MEREVILLOIS - suite de la procédure



|         |                                                               | 2021    |         |         |         |        | 2022   |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|---------|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|
|         |                                                               | juin-21 | juil-21 | août-21 | sept-21 | oct-21 | nov-21 | dec-21 | janv-22 | fév-22 | mars-22 | avr-22 | mai-22 | juin-22 | juil-22 | août-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dec-22 | janv-23 |
| Phase 2 | PADD                                                          |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Rédaction du PADD                                             |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Débat sur le PADD au Conseil Municipal                        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Réunions de travail (services et élus)                        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Réunion des PPPA                                              |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
| Phase 3 | Séance de la DRIEST au titre d'un cas par cas (2 mois)        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Concertation - Exposition publique (phase diagnostic et PADD) |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Identification des secteurs de projet (DAP)                   |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Principes d'aménagement et élaboration DAP                    |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Elaboration du plan de zonage                                 |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Rédaction du règlement                                        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Réunions de travail (services et élus)                        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Réunions de présentation (ppa et réunion publique)            |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Concertation - Exposition publique et réunion publique        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Constitution de la maquette Avant le PLU                      |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
| Phase 4 | Consultation PPA                                              |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Constitution du dossier d'enquête publique                    |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Enquête publique                                              |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Rapport du commissaire enquêteur                              |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
| Phase 5 | Mise au point du dossier et approbation                       |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Attestations suite aux remarques                              |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Constitution du dossier d'approbation                         |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Réunions de travail (services et élus)                        |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |
|         | Approbation du PLU                                            |         |         |         |         |        |        |        |         |        |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |

Merci : ce planning est établi en prenant comme hypothèse que le PLU sera soumis à la rédaction d'une évaluation environnementale

21 oct-22

# REVISION DU PLU



DIAGNOSTIC COMMUNAL - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  
ORIENTATIONS DU PADD

FIN DE LA PRESENTATION



# REVISION DU PLU



## PROJET OAP ZONAGE ET REGLEMENT

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
15-11-2023





Rappel des orientations du SDRIF  
sur le territoire du Mérévillois et OAP



# RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Mérévillois s'organise autour de cinq grandes orientations :

## 1/ MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- ▶ Poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel
- ▶ Conserver et développer la présence de la nature dans les zones urbaines
- ▶ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti
- ▶ Pérenniser le bon niveau d'équipements

## 2/ MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- ▶ Revoir les capacités de développement actuelles
- ▶ Renouveler en priorité le tissu existant
- ▶ Diversifier l'offre de logements

## 3/ PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- ▶ Préserver et renforcer l'activité agricole
- ▶ Renforcer et valoriser l'activité économique
- ▶ Soutenir le commerce, les activités de service et l'artisanat
- ▶ Développer le tourisme local

## 4/ POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- ▶ Lutter contre l'étalement urbain
- ▶ Continuer à réduire la vulnérabilité environnementale
- ▶ Préparer la transition énergétique du territoire
- ▶ Accompagner le développement des communications numériques

## 5/ DEVELOPPER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

- ▶ Préserver, voire renforcer les transports collectifs
- ▶ Proposer une alternative à la voiture, le vélo
- ▶ Compléter le maillage doux et protéger certaines sentes patrimoniales

# DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France

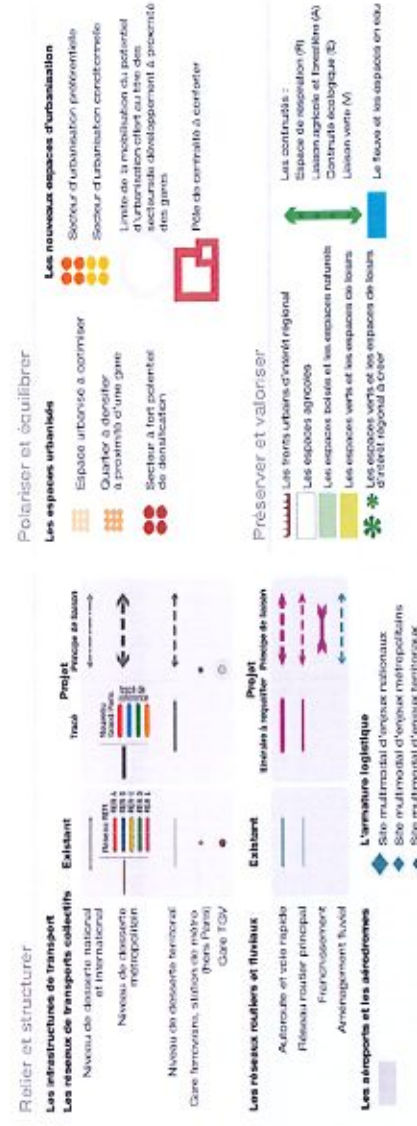
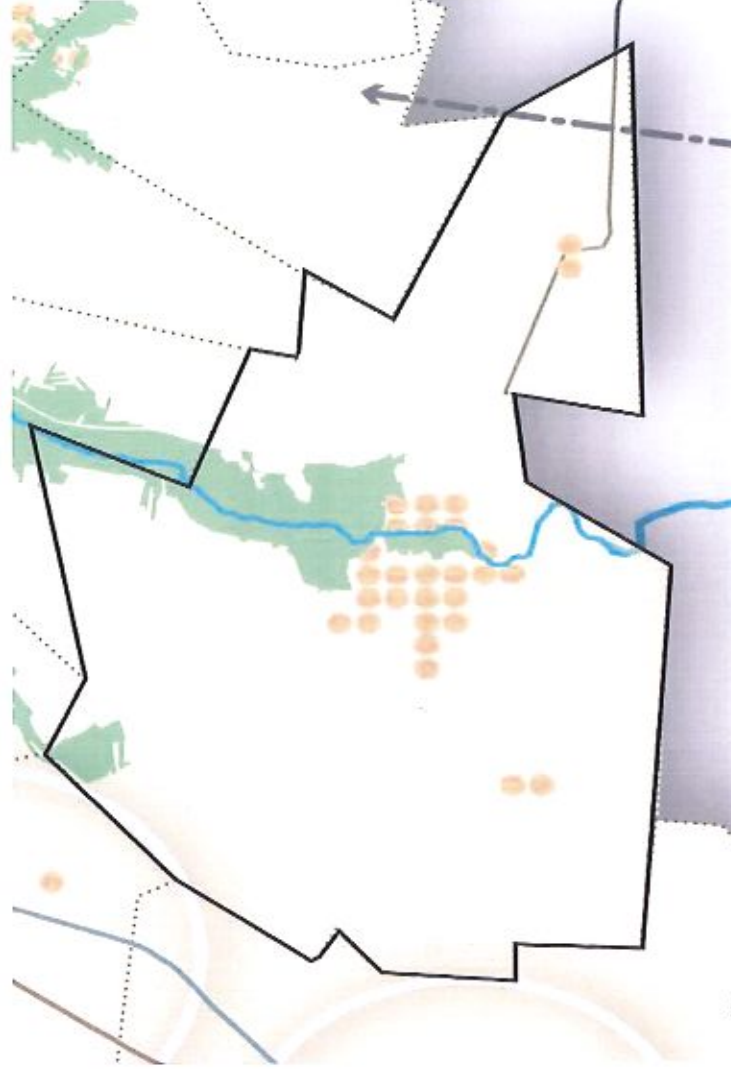
**Le PLU du Mérévillois doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France**

La commune est concernée par les objectifs suivants:

- **Préservation et valorisation des espaces agricoles**
- **Préservation et valorisation des espaces boisés et naturels le long de la vallée de la Juine**
- **Espace urbanisé à optimiser** sur la partie agglomérée : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité des espaces urbanisés

**Afin de respecter cet objectif, le PLU doit permettre entre 2014 et 2030, la délivrance d'au moins 9 logements par an.**

- **Entre 2010 et 2019, 110 logements environ ont été autorisés sur le territoire communal (*Source : Sitadel*)** soit environ 10 logements par an ; ce chiffre montre que les densités affichées dans le PLU répondent à l'objectif du SDRIF.





# DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France et OAP

Pour répondre à l'enjeu d'optimiser l'espace urbanisé, il a été recensé les densés creuses dans le tissu urbain existant.

4 OAP habitat ont été créées, elles totalisent la réalisation possible d'environ 50 logements et une part de logement social

*Rue de la Vallée au Gendre*



*Renonval*



*Coteau rue de Renonval*



*Estouches*



## Grandes orientations d'aménagement

- Principe de maillage viaire connecté aux voies existantes
- Principe de liaisons douces connectées aux sentes existantes
- Ecrans végétaux pour préserver les riverains





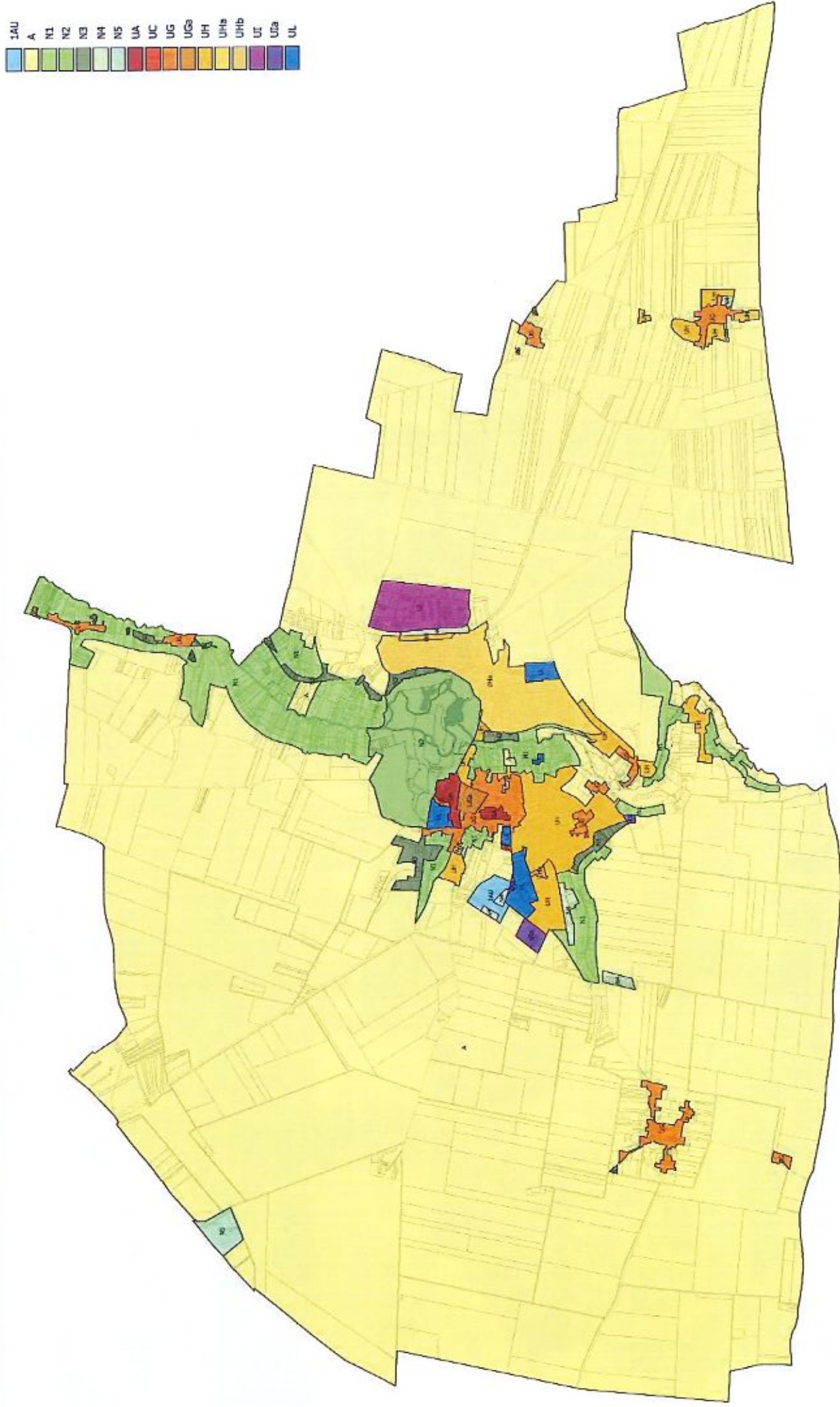


## Proposition de zonage et de règlement





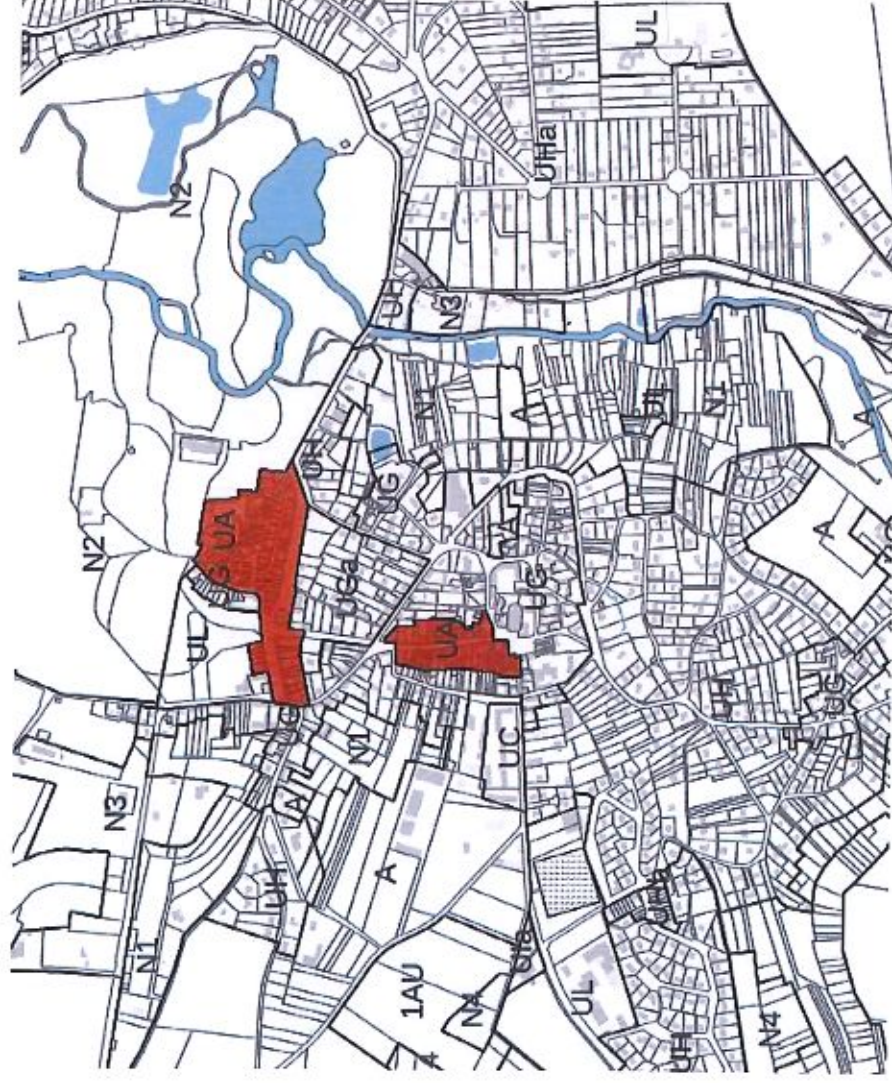
# ZONAGE GLOBAL DU MEREVILLOIS





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père »



### Objectifs de la zone UA :

- Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.
- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne

Un tissu urbain ancien et dense, qui présente un ordonnancement continu à l'alignement des voies. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerces et services, artisanat et quelques équipements.



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père »

Réduction de son périmètre sur un secteur qui ne présente pas de caractéristiques centrales, notamment en termes de densité au sol (en jaune).



Installation de linéaires commerciaux (en orange), le long des rues qui accueillent commerce, artisanat de détail et activités de services, pour protéger ces activités



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père »

**Les destinations interdites** : celles pouvant créer des nuisances au cadre de vie des habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des espaces publics.

Ainsi sont interdites les ICPE à autorisation et à enregistrement, les activités industrielles et les entrepôts, le commerce de gros, les installations de camping et caravanning, les dépôts de toute nature, ...

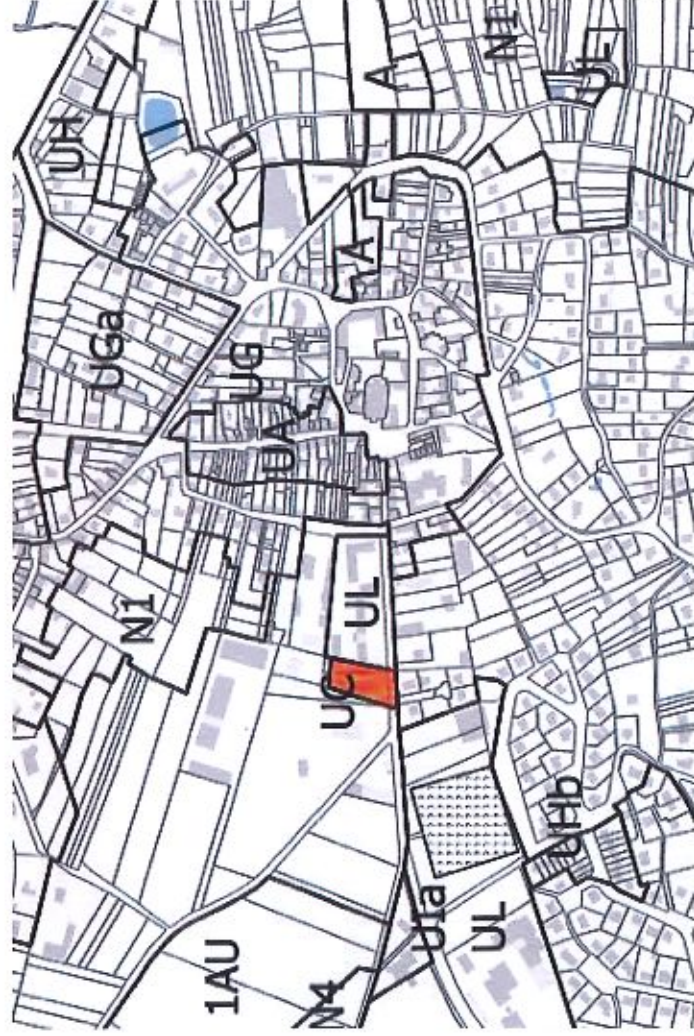
**Les destinations autorisées pour animer cette zone** : l'habitation, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, les activités tertiaires, l'hébergement hôtelier et touristique afin de favoriser le tourisme vert, et les équipements d'intérêt collectif.

|                              |                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation / Voies         | Alignement ou recul de 1 m minimum                                                                     |
| Coefficient d'emprise au sol | 80%                                                                                                    |
| Hauteur maximale             | R+1+C et 7m à l'égout adapté à la réalité du terrain                                                   |
| Espaces verts                | 50% des espaces libres devront faire l'objet d'un traitement ou être composés de matériaux perméables. |

# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UC est une petite zone résidentielle qui accueille un bâtiment de logements collectifs.

La zone UC a été réduite, car l'école élémentaire de Laborde a été reclassée dans la zone d'équipements UL.



## Objectif de la zone UC :

- Préserver la diversité résidentielle de ce secteur communal qui accueille du logement collectif.



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UC est une petite zone résidentielle qui accueille un bâtiment de logements collectifs.

**Les destinations interdites** : celles pouvant créer des nuisances au cadre de vie des habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des espaces publics.

Ainsi sont interdites : commerce de gros, centre de congrès ou d'exposition, cinéma, activités industrielles et entrepôts, ICPE à autorisation ou à enregistrement, ainsi que les installations de camping et caravanning, les dépôts de toute nature, ...

**Les destinations autorisées** en cas de renouvellement du tissu urbain restent l'habitat et les équipements d'intérêt collectifs et les services publics.

Le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, le bureau et l'hébergement hôtelier et touristique sont admises si elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.

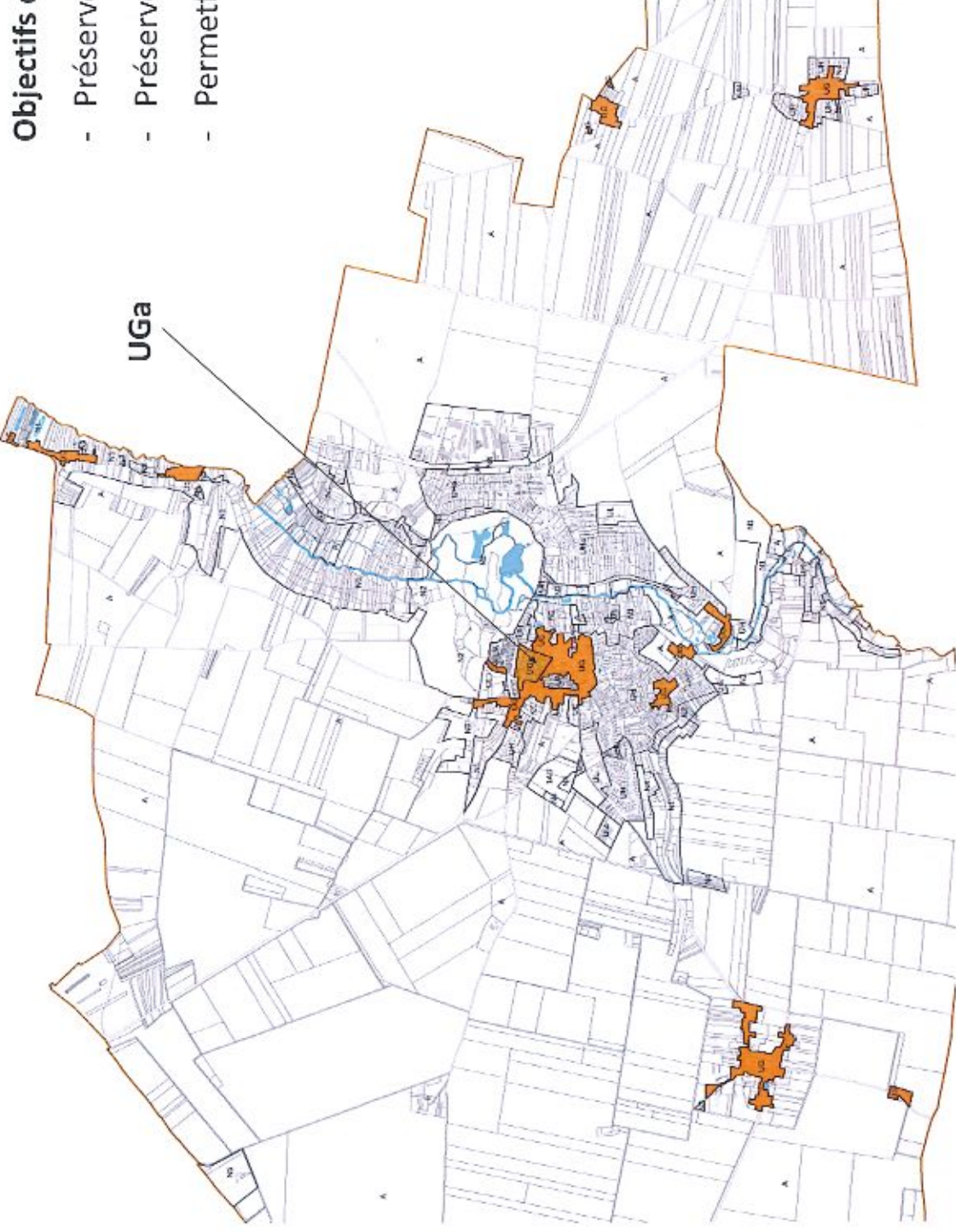
| Implantation / Voies         | Recul de 8m minimum                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coefficient d'emprise au sol | 25% et 50% pour les équipements d'intérêt collectif                                                                                                                              |
| Hauteur maximale             | <b>R+ 3+C</b> et 12 m à l'égout et <b>10m pour les équipements collectif</b>                                                                                                     |
| Espaces verts                | 25 % de la surface totale de l'unité foncière, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. |



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural.

La zone UG intègre un secteur UGa sur le secteur de la Camuse, pour favoriser la protection de son cœur d'îlot.



## Objectifs de la zone UG :

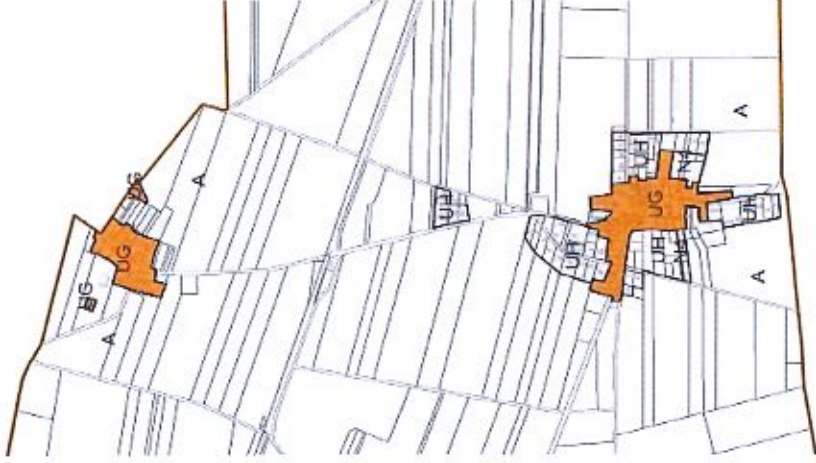
- Préserver l'ambiance rurale
- Préserver la morphologie générale
- Permettre les extensions de façon maîtrisée



## ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural

La zone UG est globalement reconduite et a fait l'objet de quelques modifications



Intégration de la partie agglomérée, ancienne et à caractère rural, le long des voies d'Estouches et du Petit Villiers



Reclassement en zone UH des lotissements situés à l'Ouest du secteur du Fourneau et à l'Est du secteur de Glaire (en jaune).



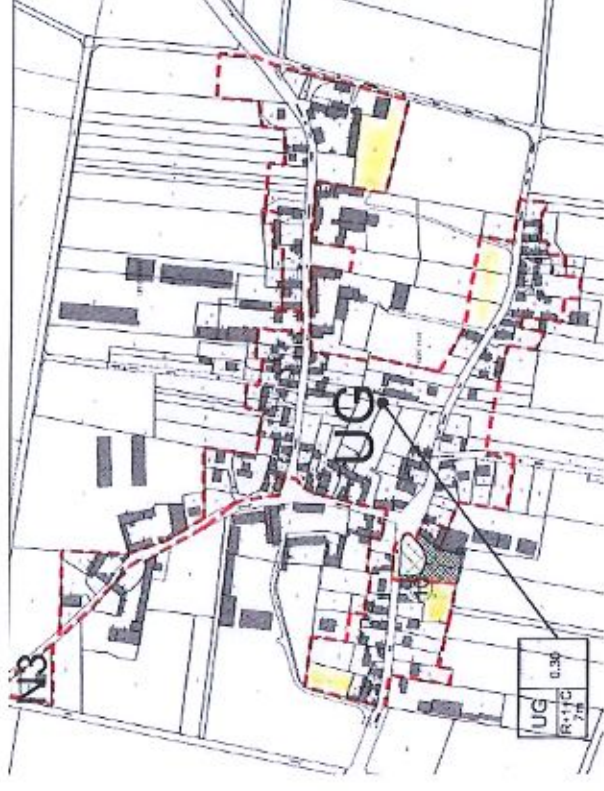
# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural

La zone UG est globalement reconduite et a fait l'objet de quelques modifications



Reclassement en zone UH des parcelles classées au PLU antérieur en zone UG au niveau du secteur de Courcelles (en jaune).



Réintégration des parcelles à usage agricole dans la zone agricole (A) situées dans la continuité du plateau agricole au niveau du hameau de Montreau (en jaune).



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural.

**Les destinations interdites** : celles pouvant créer des nuisances au cadre de vie des habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des espaces publics. Ainsi sont interdites : commerce de gros, centre de congrès ou d'exposition, cinéma, les activités industrielles, entrepôts, ICPE à autorisation ou à enregistrement, ainsi que les installations de camping et caravanning les dépôts de toute nature, ...

**Les destinations autorisées** : l'habitation.

Dans ces quartiers résidentiels, il n'est pas interdit l'initiative de créer des activités de commerce et d'artisanat, de bureau, de la restauration ou encore de l'artisanat, pour favoriser le développement de l'activité d'auto-entreprise ou du télétravail, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique pour favoriser le tourisme vert, à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.

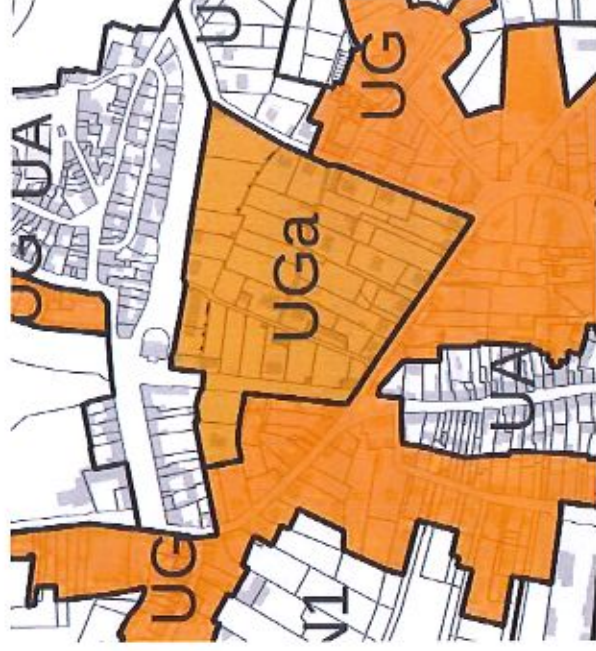
# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural.

Dans le secteur de la Camuse classé UGa, il a été recherché la protection de son cœur paysager, en le rendant inconstructible, au-delà d'une bande de profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement.

Seuls sont autorisés au-delà de la bande constructible :

les extensions des constructions principales existantes d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> de SDP maximum, les annexes, abris de jardins, et piscines, ainsi que les aménagements légers de loisirs verts d'intérêt collectif tels que (l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.





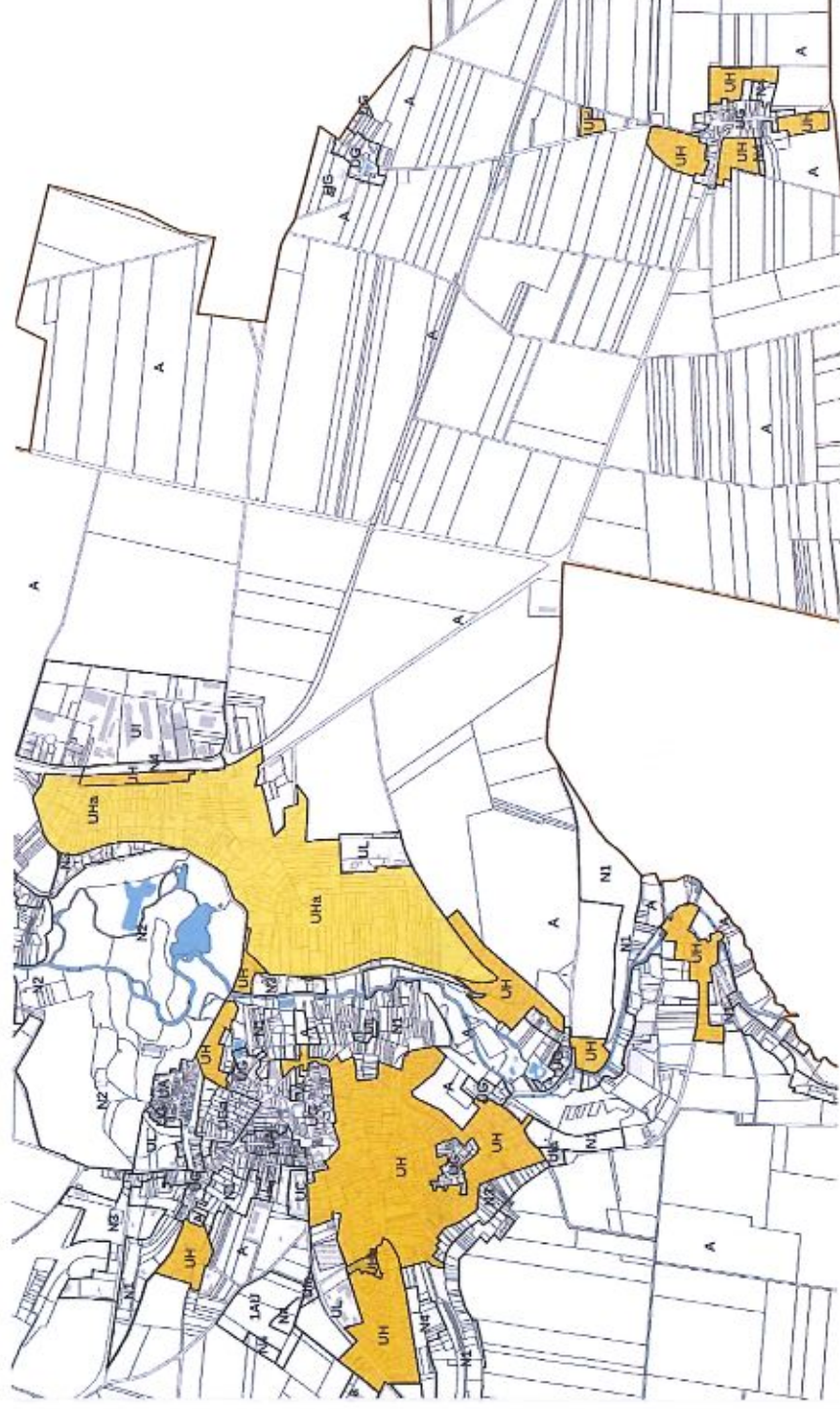
# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UH regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune.

La zone UH intègre deux secteurs :

UHa : correspondant aux deux lotissements pavillonnaires anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne

UHB : correspondant à un secteur dans lequel la densité est plus élevée du fait d'un parcellaire exigu.



## Objectifs de la zone UH :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère avec les cœurs d'îlots verdoyants.
- Préserver la morphologie générale des quartiers.
- Réguler la division parcellaire
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UH regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune.

La zone UH est globalement reconduite dans ses grandes limites.

**Elle a fait l'objet d'extensions** en intégrant les secteurs d'habitat individuel développés depuis la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en périphérie du tissu ancien aligné le long des voies sur le secteur d'Estouches et de quelques secteurs de lotissement vus sur la slide UG au chapitre précédent.



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UH regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune.

**Les destinations interdites** : celles pouvant créer des nuisances au cadre de vie des habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des espaces publics. Ainsi sont interdites : commerce de gros, centre de congrès ou d'exposition, cinéma, activités industrielles, entrepôts, ICPE à autorisation ou à enregistrement, ainsi que les installations de camping et caravanning les dépôts de toute nature, ....

## Les destinations autorisées : l'habitation.

Dans ces quartiers résidentiels, il n'est pas interdit l'initiative de créer des activités de commerce et d'artisanat, du bureau, de la restauration ou encore de l'artisanat, pour favoriser le développement de l'activité d'auto-entreprise ou du télétravail, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique pour favoriser le tourisme vert, à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.

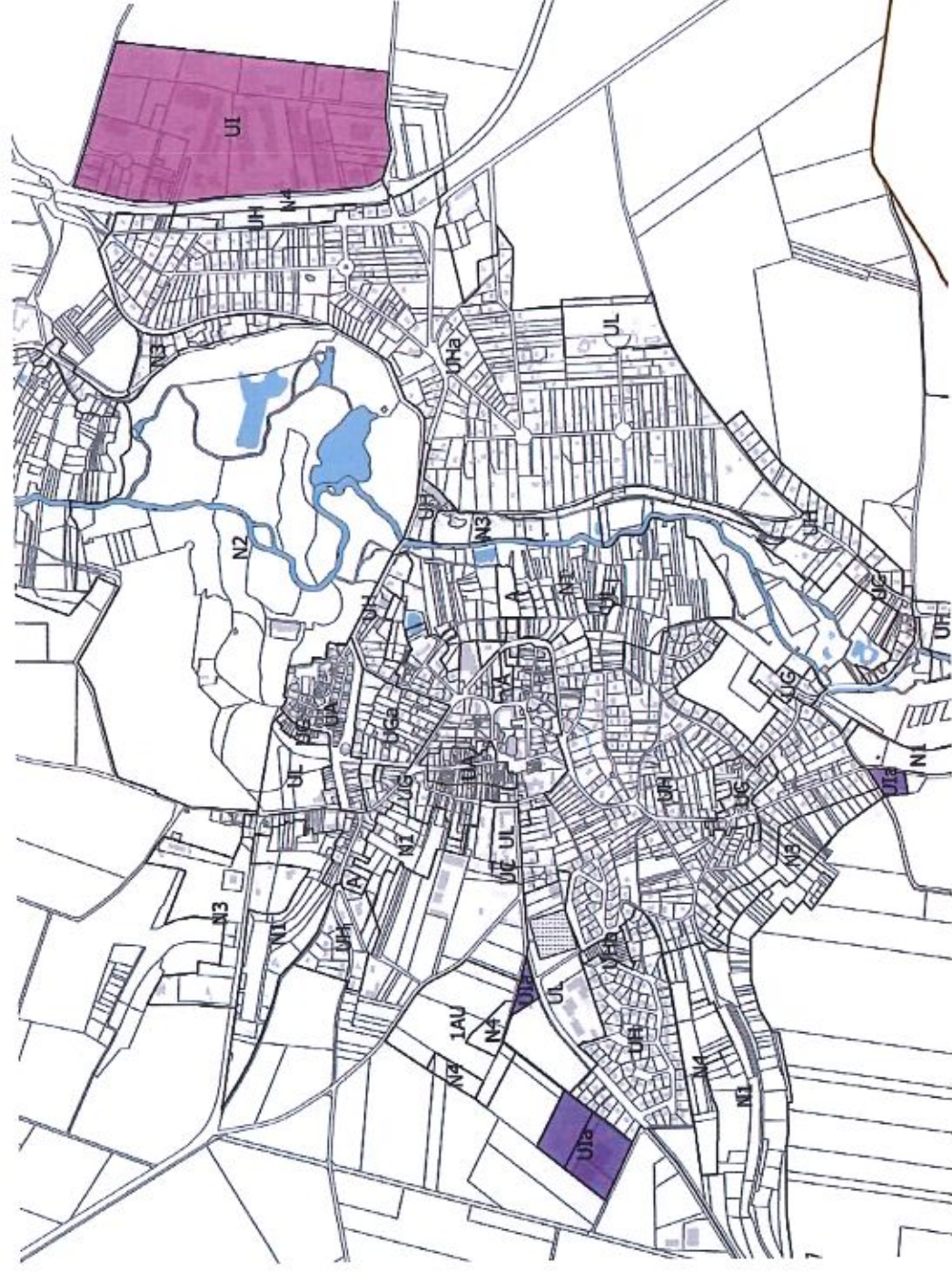
|                              |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation / Voies         | Secteur UH et UHb : Recul de 5 m minimum<br>Secteur UHa : Bande constructible comprise entre 5 et 25 m depuis la voie                                                           |
| Coefficient d'emprise au sol | 30%                                                                                                                                                                             |
| Hauteur maximale             | R+1+C et 7 m à l'égout et 10 m pour les équipements collectif                                                                                                                   |
| Espaces verts                | 30% de la surface totale de l'unité foncière, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. |



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UI regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune, avec notamment la zone d'activités du Mérévillois.

Elle intègre dorénavant un secteur Ula intégrant le supermarché alimentaire et la surface de bricolage, un atelier de réparation automobile et un restaurant à proximité du secteur du Petit Fourneau.



## Objectifs de la zone UI :

- Maintenir, voire renforcer et valoriser l'activité économique.



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UI regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune, avec notamment la zone d'activités du Mérévillois.

De manière à organiser une mixité économique et à poursuivre l'attractivité du territoire en termes d'emplois notamment dans le secteur UI, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé.

Il s'agit de pouvoir offrir le panel immobilier le plus large possible, pour y accueillir des destinations de sol liées à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, ou encore certaines activités de commerce et d'activités de service.

Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public, seules sont autorisées les déchèteries en zone UI.

De façon à pérenniser le pôle commercial du supermarché (secteur U1a), les activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...) sont exclus.

Sont interdites, les destinations de sol qui pourraient remettre en cause la vocation économique. C'est ainsi que sont interdites les destinations liées à l'habitat à l'exception des logements de gardiennage ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition et les équipements (salles d'art et de spectacles, de sport, d'enseignement, de santé et d'action sociale).

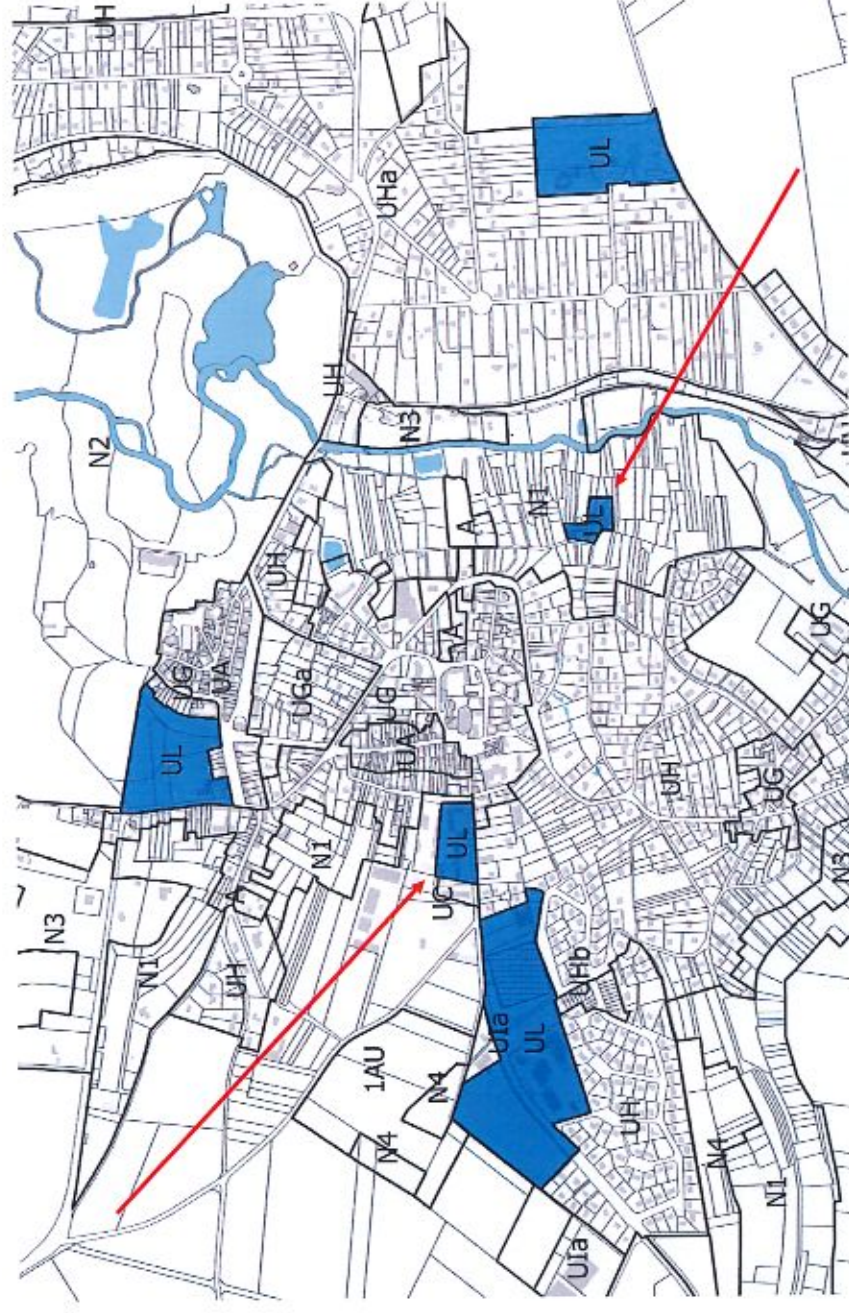
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation / Voies         | Recul de 5 m minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Coefficient d'emprise au sol | 70% au lieu de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hauteur maximale             | 14m et 10m en secteur U1a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Espaces verts                | <p>Au moins 50 % des marges de recul / voies traitées en espaces verts</p> <p><b>1 arbre de haute tige / 4 places de stationnement. Si structures photovoltaïques ombrières, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.</b></p> <p>Installations <u>nuisantes</u> et dépôts à l'air libre : écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.</p> <p><b>Marges d'isolement spéciales de 10m plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager, en bordure zones N et A</b></p> |



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif (le collège Hubert Robert, le cimetière et le stade des Hautes Croix, l'EHPAD de la Résidence Tournebride, le secteur qui accueille la piscine intercommunale, des courts de tennis, le centre de loisirs et une salle polyvalente et le stade Jean Baudon).

La zone UL est reconduite dans ses limites, avec l'intégration en plus de la station d'épuration (classée au PLU actuel en zone NSE) et l'école élémentaire de Laborde (classée au PLU actuel en zone UC)



## Objectifs de la zone UL :

- Permettre l'évolution des secteurs d'équipements au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part, de croissance démographique et d'autre part, face au vieillissement structurel de la population en place.







# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone 1AU correspond à la zone d'urbanisation future de Saint-Père.

Les destinations de sol admises sont celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation mixte (habitation, la plupart des commerces et activités de service, les équipements) et celles interdites correspondent essentiellement à celles pouvant créer des nuisances aux habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des lieux.

Ainsi sont interdites, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, les activités du secteur secondaire (industrie, entrepôt), le commerce de gros et les occupations de sol générant des rassemblements ou des flux de circulation importants (centre de congrès ou d'exposition, cinéma).

Les destinations autorisées sont l'habitat, et les équipements et d'intérêt collectifs et les services publics.

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le voisinage résidentiel, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de bureau, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, pour favoriser le développement de l'activité d'auto-entreprise ou du télétravail, le tourisme vert.

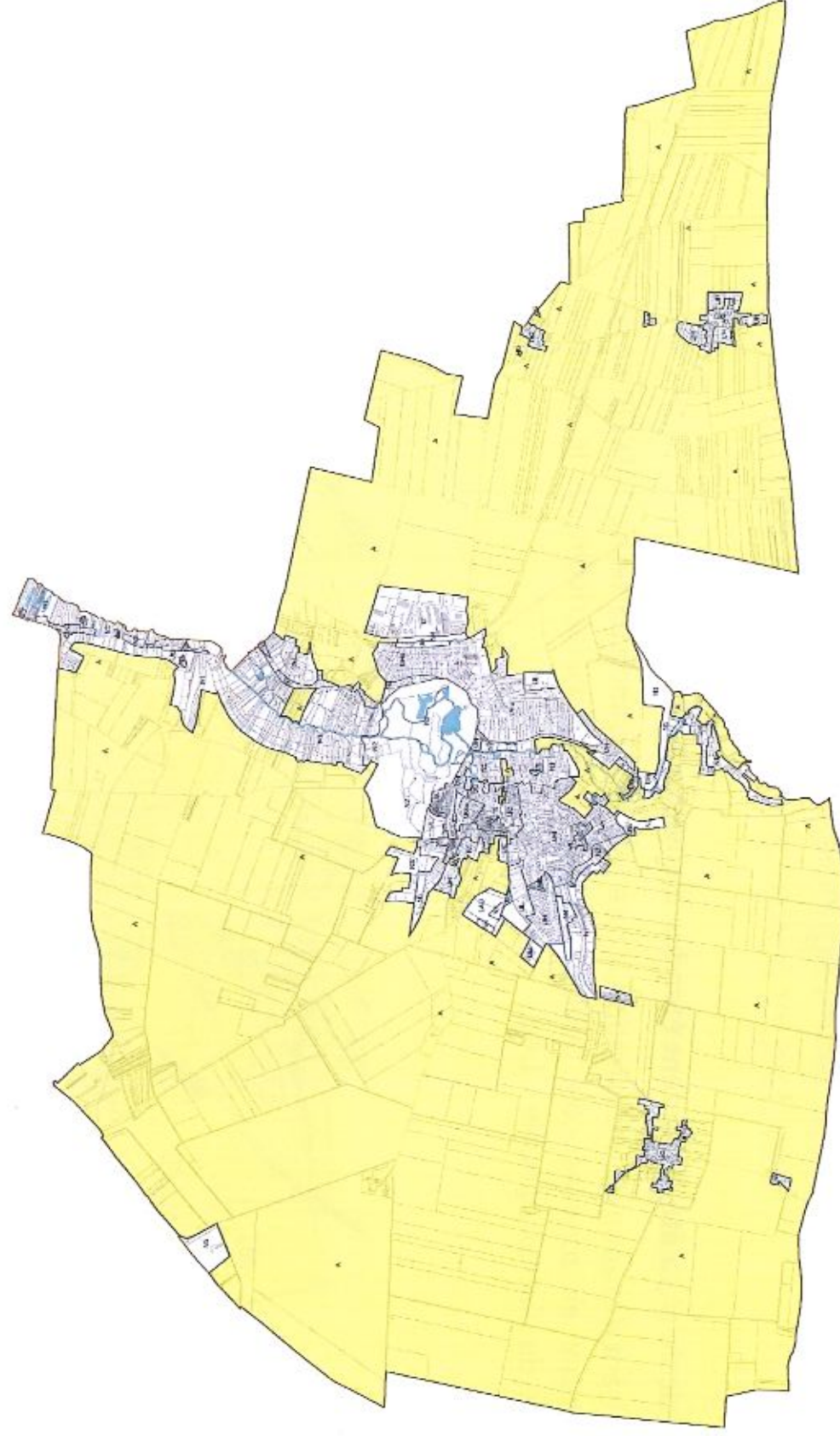
|                              |                                                                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation / Voies         | Recul de 5 m minimum                                                                                                         |
| Coefficient d'emprise au sol | 50%                                                                                                                          |
| Hauteur maximale             | R+1+C et 9 m au faîtage.<br>Petits collectifs, à R+2+C et 12 m au faîtage ou attique végétalisée.                            |
| Espaces verts                | 30 % de la surface totale du terrain doit être conservé en espace libre perméable et faire l'objet d'un aménagement paysagé. |



# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone A correspond aux terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

**Les objectifs de la zone A sont de préserver et de valoriser l'activité agricole sur le territoire.**

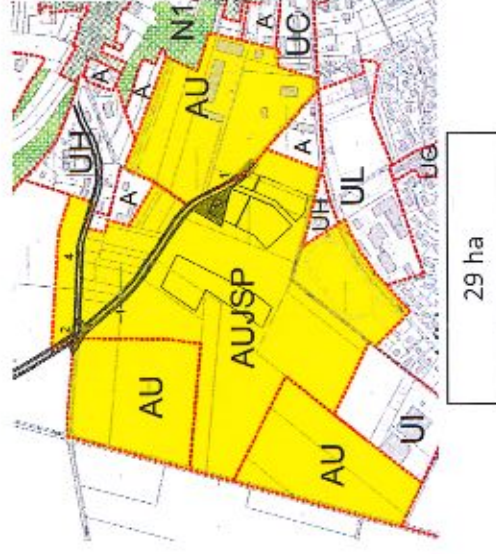


# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone A correspond aux terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

**La zone agricole (A) a été largement étendue d'environ 37 hectares en :**

- En reclassant des zones d'urbanisation future (AU et la grande partie de 1AUJSP) en zone agricole : 36 ha
- En reclassant en zone agricole quelques parcelles à usage agricole sur le hameau de Montreau, situées dans la continuité du plateau agricole : 1 ha





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone A correspond aux terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

Dans la zone A, pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU autorise les constructions, installations techniques et dépôts nécessaires au fonctionnement des activités agricoles, ainsi que le logement de leurs exploitants. De même, il est autorisé les installations classées soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées directement aux besoins de l'exploitation agricole et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.

Les exhaussements et affouillements sont également autorisés, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient reconnus d'utilité publique.

De manière à pérenniser et à valoriser l'activité agricole, sont autorisées les constructions et installations à destination d'exploitation agricole nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

|                              |                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation / Voies         | 12 mètres minimum de l'axe des voies<br><b>A moins de 6 mètres par rapport au sommet de la berge de la Juine.</b>                                                                                       |
| Coefficient d'emprise au sol | <b>Habitation 250 m<sup>2</sup> maximum.</b><br>Constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles : aucune prescription.                                                           |
| Hauteur maximale             | 12 mètres au faîtage et pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations 14 mètres, <b>à l'exception des zones agricoles situées en bordure proche de la zone agglomérée.</b>      |
| Espaces verts                | Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. |

# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

- N1 : correspond aux coteaux, à la vallée de la Juine et aux vallées sèches (vallée Boudet, vallée au Gendre, vallée de Moret).
- N2 : correspond au Domaine de Méréville.
- N3 : correspond aux habitations situées dans les espaces naturels.
- N4 : correspond aux secteurs de loisirs verts d'intérêt public.
- N5 : correspond au secteur du camping.

## Objectifs de la zone N :

- Préserver et conforter les espaces naturels
- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

La zone N est globalement reconduite dans ses grandes limites.  
**Elle a fait l'objet de quelques modifications graphiques**

Redressement d'une petite partie du secteur de la Vallée au Gendre en zone N4 pour en faire un lieu de loisirs vert (promenade, ...) avec de nouveaux Emplacements Réservés pour cet usage.



Extension de la zone N avec des secteurs N4 (1,2 ha) voués à accueillir de nouvelles masses paysagères sur le nouveau quartier de Saint-Père. L'enjeu est d'offrir aux habitants de nouveaux secteurs de loisirs verts de proximité, des lieux de rencontre et d'événements avec la réalisation d'équipements légers de loisirs pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres (aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, poches de stationnement perméables, etc ...).



Deux secteurs N4 ont été créés sur le secteur d'Estouches sur les terrains du terrain de sports et sur un foncier paysager.





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

Les secteurs N3 (qui permettent uniquement des extensions d'habitat) et N1 (strict et inconstructible) ont été réajustés à la réalité du terrain. Ont été réinscrits très à la marge en zone N1, les terrains soit situés dans la zone humide, soit couverts par des EBC (en jaune).

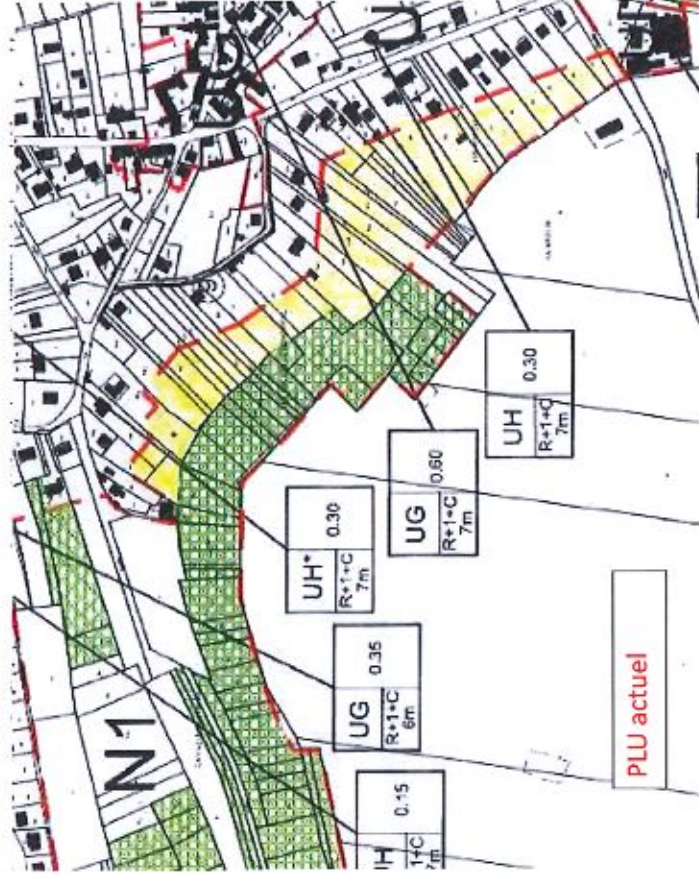




# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

Installation d'un secteur N3 sur les fonds de parcelles de terrains situés en zone N1 strict, pour permettre aux propriétaires de réaliser des annexes de 25m<sup>2</sup> maximum en fond de parcelle





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

Le **secteur N1** a une vocation spécifique de zone naturelle, où tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations non liés à une activité forestière, et le cas échéant sous conditions comme les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public, y sont interdits.

Dans le **secteur N2** correspondant au Domaine de Méréville ne sont autorisés que les exploitations forestières ou les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété, à conditions d'être localisés dans le périmètre des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités). Ces STECAL peuvent accueillir une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration, d'hôtellerie...) si elles n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion des espaces naturels.

Dans le **secteur N3**, ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 20 m² et les annexes de 25m² maximum.

Dans le **secteur N4**, ne sont admis que les équipements légers de loisirs verts d'intérêt public.

Dans le **secteur N5**, ne sont autorisées que les équipements légers de loisirs verts d'intérêt public et l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

| Implantation / Voies         | Recul de 9 m minimum depuis l'axe des voies publiques ou privées publiques                                                                                                                                         |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coefficient d'emprise au sol | <b>Secteur N3 : 20 m² SDP pour les extensions des constructions d'habitat et 25 m² pour les annexes techniques.</b><br>Secteurs N1, N5 : 5% maximum<br><b>Secteur N2 : à l'emprise des STECAL</b>                  |
| Hauteur maximale             | <b>5 m au point le plus haut</b> , au lieu de 8 m<br>Sauf en secteur N2 où les constructions pourront être aménagées, étendues ou reconstruites conformément à la hauteur des bâtiments existants ou ayant existé. |
| Espaces verts                | Au moins 50 % de la surface de la parcelle sera traité en espaces verts <b>de pleine terre.</b>                                                                                                                    |





## PROTECTIONS DU PATRIMOINE



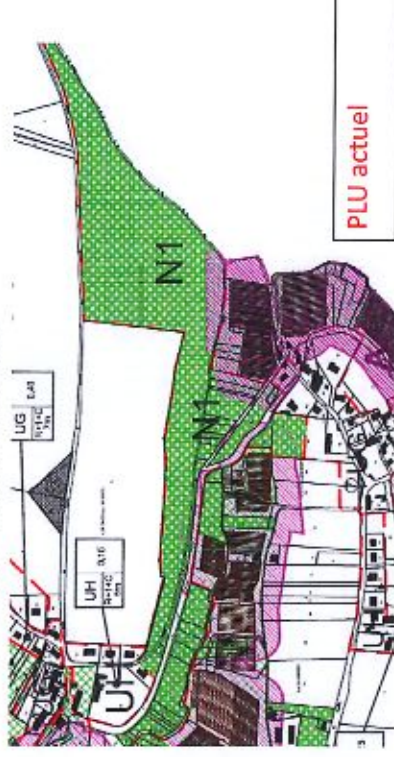
# ZONAGE DU MEREVILLOIS

## Protections du patrimoine naturel

- **Maintien global des Espaces Boisés Classés : 167,6 ha**

Quelques EBC ont été remplacés par des EVP à la réalité de certains boisements sur les secteurs de la Vallée au Gendre et du Croc Renard.

Cette protection moins contraignante permettra notamment la gestion et l'entretien régulier de ces espaces qui se sont banalisés du fait de l'abandon des pelouses calcaïques pâturées (ils se sont enfrichés, puis boisés entraînant une perte de biodiversité). L'enjeu est de les restaurer en lien avec la gestion des ENS communaux,





# ZONAGE DU MEREVILLOIS

## Protections du patrimoine naturel

- Création d'Espaces Verts à Protéger (EVP) à la place des éléments de paysage remarquable (EPR), car malgré cette prescription le défrichage est autorisé, sans replantation.

- Proposition réglementaire de protection pour les EVP :

Les Espaces Verts Protégés (EVP) doivent être préservés. Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité **des arbres de haute tige** situés dans les EVP (racines etc...) en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent

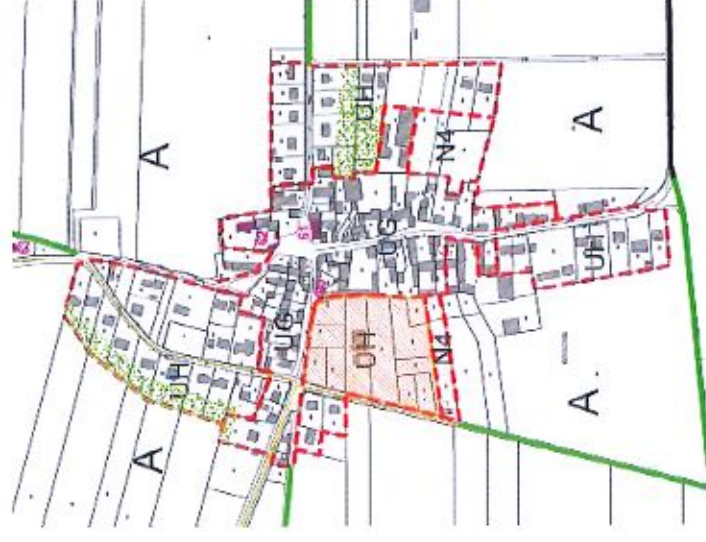
**Arbres à haute tige définition : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence.**



EVP sur le Domaine de Méréville, le secteur de la Camuse et les cœurs d'îlots paysagers des lotissements anciens du Petit Parc et du Bois de Baulaane



EVP sur le secteur des Balles



Estouches : EVP sur frange paysagère et fonds de parcelles paysagers



## Protections du patrimoine naturel

- Protection des zones humides

INSCRIPTION DES ZONES HUMIDES  
AU PLAN DE ZONAGE



- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,

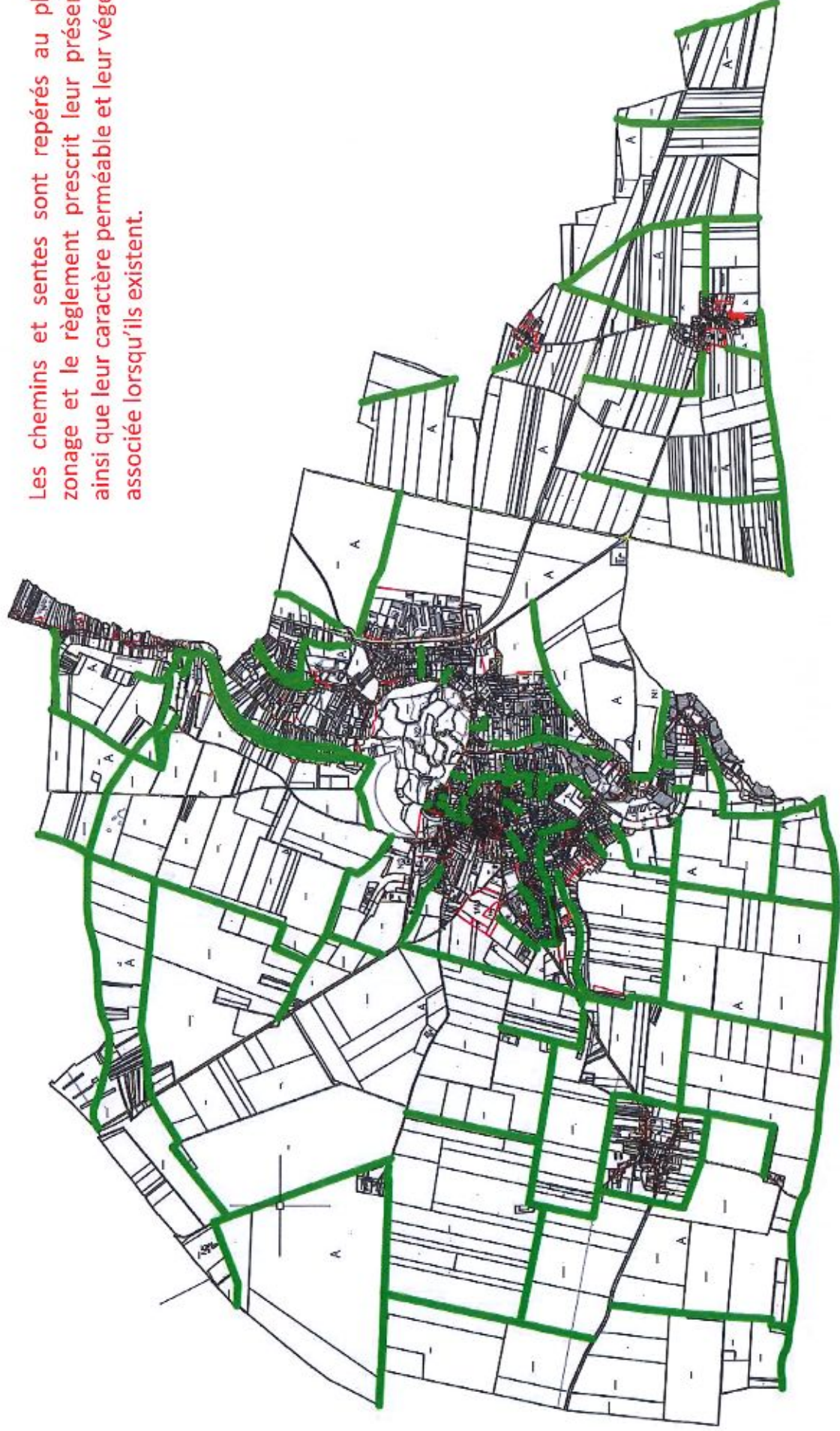


# ZONAGE DU MEREVILLOIS

Protections du patrimoine naturel

- Protection des chemins et sentes

Les chemins et sentes sont repérés au plan de zonage et le règlement prescrit leur préservation ainsi que leur caractère perméable et leur végétation associée lorsqu'ils existent.





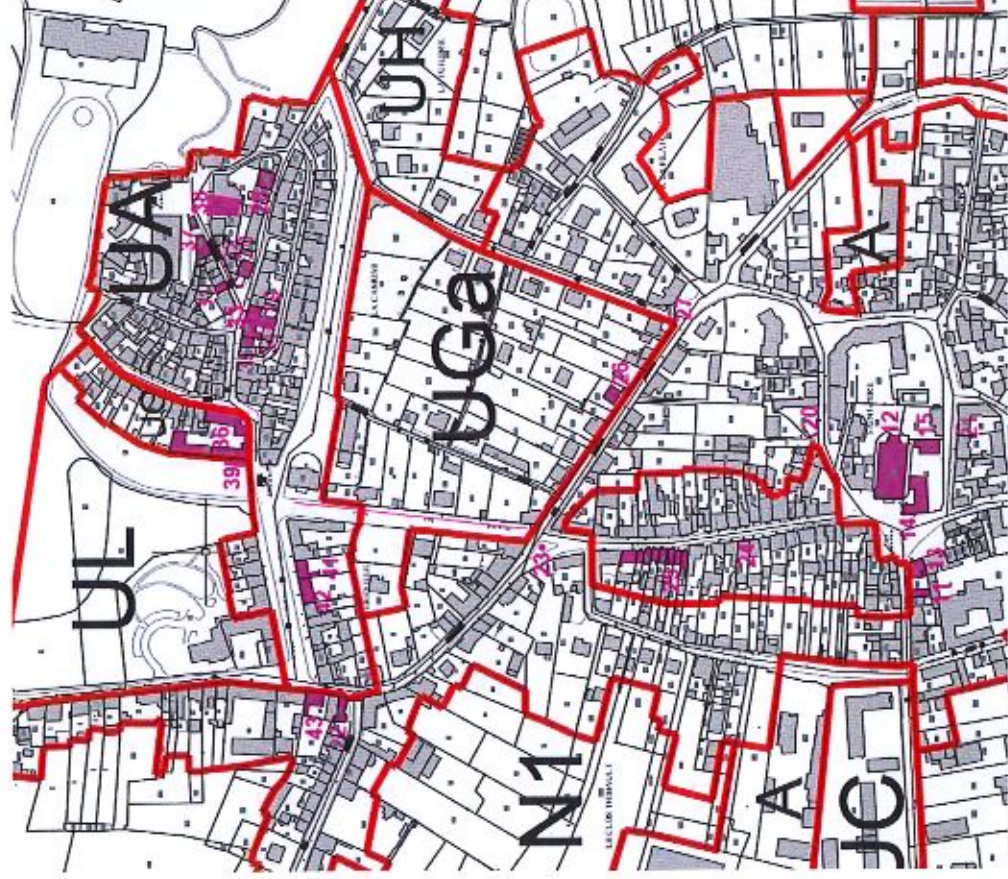
# ZONAGE DU MEREVILLOIS

Un inventaire des constructions d'intérêt architectural et patrimonial a été dressé par la commune (tracé des anciens remparts, constructions remarquables, moulins, murs, puits, ...) qui a conduit à **protéger une centaine d'éléments vernaculaires** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.. Ce classement vise à préserver le patrimoine bâti de qualité de la commune.

Cet inventaire a été validé en réunion de travail par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité. En cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France devront être respectées (annexe 2 du règlement).

### Exemple de fiche



Elément matrimonial N°11 (Saint-Père)

Malson

1 rue de Chartres, angle place Saint-Père

Malson XV<sup>e</sup> siècle, réemploi probable d'éléments du rempart dans le chaînage d'angle



Éléments recensés visibles sur l'espace public

Facade etignon, porte cochère et portillon à pieds-droits sculptés, four d'essayer.

Élément patrimonial N°2 (Saint-Père)

Église Saint-Père-et-Saint-Fils

Place Saint-Père

Patrimoine religieux : nef romane X-XII<sup>ème</sup> siècle remarquable, tour de clocher XIII<sup>ème</sup> siècle



### Éléments recensés visibles sur l'espace public Ensemble du bâtiment



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME LE MEREVILLOIS

## PLANNING PREVISIONNEL

## GROUPS SYNTHES

[illegible]

# REVISION DU PLU



## PROJET OAP ZONAGE ET REGLEMENT

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
15-11-2023



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU MEREVILLOIS



### COMPTE-RENDU DE LA REUNION PPA N°2 15 NOVEMBRE 2023

#### Présents Ville :

- Monsieur Guy DESMURS, Maire du Mérévillois
- Monsieur Michel DELATOCHE, Conseiller municipal délégué
- Monsieur Philippe VIETTE, Conseiller municipal délégué
- Monsieur Serge BEAUVALLET, Conseiller municipal délégué
- Monsieur Bernard POINTEAU, Commune
- Madame Katia ROILLET, Responsable Service Urbanisme
- Madame Véronique SAUDE, Assistante administrative du service urbanisme.

#### Présents Personnes Publiques Associées :

- Monsieur David HERMAN, Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France
- Madame Chiara NOTARANGELO, DDT91 -SEA (Economie agricole)
- Monsieur Henri VACHER, STP (Territoire et Prospective)
- Madame Julie-Anne GOMBERT, DDT91 STP (Territoire et Prospective)
- Monsieur Hieu GRAZIANI, DDT91
- Madame Caroline NOEL, CAESE (Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne)
- Monsieur Jérôme GREFEUILLE, SIARJA
- Madame Marion PICARD, SIARJA
- Monsieur Oulhadj ZIANI, Conseil Départemental de l'Essonne
- Monsieur Nicolas DUVAL, Conseil Départemental de l'Essonne
- Monsieur Miguel FIGUEIREDO, Conseil Départemental de l'Essonne
- Madame Corinne GIMILIO, Conseil Département de l'Essonne (DDP)
- Monsieur Mahmoud ISMAIL, UDAP 91
- Madame Corinne KUKIELCZYNSK, UDAP 91

- Monsieur Dominique VAURY, Commune d'Angerville
- Madame Bernadette DORAT, Commune d'Autruy sur Juine

**Personne Publique Associée excusée :**

- Madame Gwenaële DUVAL, Région Ile-de-France, contribution en annexe

**Présents Bureaux d'étude :**

- Madame Nathalie NITSCHKE, Responsable de Projet Synthèse Architecture
- Madame Patricia FARIN, Chargée de Projet Synthèse Architecture

**Objet de la réunion** : Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des pièces réglementaires (zonage et règlement) du projet de PLU

Monsieur le Maire ouvre la réunion en remerciant la venue des Personnes Publiques Associées.

Il rappelle ensuite l'enjeu important d'élaborer un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'une part pour intégrer le territoire d'Estouches couvert par une carte communale, et d'autre part pour prendre en compte les nouvelles législations en vigueur.

Il souligne que ce projet de PLU s'est principalement basé sur un travail de maîtrise urbaine pour maintenir un cadre de vie de qualité et de préservation du patrimoine paysager, architectural et environnemental, qui caractérise le territoire du Mérévillois.

Cette réunion d'échanges vise à discuter plus particulièrement sur les OAP, le règlement et le plan de zonage.

Madame NITSCHKE (bureau d'études) présente ensuite à l'appui d'un diaporama annexé au présent compte rendu :

- . un calendrier prévisionnel de la procédure d'élaboration du PLU
- . les cinq OAP (l'une sur Saint-Père et les quatre autres dans les dents creuses du tissu aggloméré)
- . le zonage et le règlement zone par zone
- . les protections du patrimoine naturel et du patrimoine bâti

A l'issue de cette présentation, Monsieur le Maire invite les Personnes Publiques Associées présentes à s'exprimer.

- Monsieur ISMAIL (UDAP 91) souligne que la circonférence des arbres de haute tige telle que définie au règlement est insuffisante. Il propose pour le tronc un diamètre d'au moins 40 cm de diamètre et une hauteur à au moins 1,50 m du sol.

- Monsieur GREFFEUILLE (SIARJA) souhaite, sur le sujet des zones humides et plus particulièrement les prescriptions du règlement pour les protéger, que soit stipulé que ces prescriptions s'appliquent dès les premiers m<sup>2</sup>.



Il demande également sur le plan de zonage, leur identification avec un indice zh. Concernant les axes de ruissellements, il devra être interdit la réalisation de sous-sol notamment sur l'OAP localisée rue de la Vallée au Gendre.

Il souhaite également que l'ensemble des mares soit répertorié et protégé au PLU. Sur ce sujet, une cartographie répertoriant les mares situées sur le territoire communal sera envoyée au bureau d'étude.

Il recommande également de réaliser une OPA « Trame verte et bleue » qui est devenue une pièce obligatoire du PLU depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience d'août 2021, et d'intégrer les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

- Monsieur VACHER (DDT91) s'interroge sur l'utilité, dans le cadre du PLU, de protéger les chemins et les sentes qui sillonnent le territoire, dont le pouvoir repose sur la Police du Maire.

Sur ce sujet, Monsieur VIETTE (Commune) rappelle que cet inventaire se base sur une réalité historique (voies romaines, cadastre napoléonien, PDIRP, GR111) et que l'ensemble de ces cheminements constitue un véritable maillage doux, dont l'un des enjeux du PADD est de protéger les sentes patrimoniales de manière à favoriser la marche à pied et l'usage du vélo sur le territoire communal.

- Monsieur GRAZIANI (DDT91) aborde le rapport de présentation du PLU (volet diagnostic communal et justifications des choix) et souhaite :

- que soient motivée la mise en place des Emplacements Réservés,
- que soient répertoriées les dents creuses dans le diagnostic
- que la consommation des terres agricoles et naturelles soit réalisée entre 2013 et 2023
- que soit rappelé les enjeux et les objectifs du ZAN
- que l'état 0 des indicateurs de suivi soit mentionné avec les chiffres INSEE de 2020

Il demande également qu'un échéancier de mise en œuvre des OAP soit indiqué. Il recommande aussi à la commune de réajuster le périmètre de la zone d'activités sur la carte du PADD comme celui de la zone UI représenté sur le plan de zonage.

La liste de ces recommandations sera envoyée la commune.

- Madame GOMBERT (DDT91) recommande à la commune, pour une bonne lecture du plan de zonage, de réaliser des zooms. Elle demande également de rédiger clairement les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, dans le PADD.

Elle rappelle à la commune que pour le moment la loi ALUR ne s'applique pas dès lors que la population du Mérévillois n'atteint pas le seuil de 3500 habitants. Néanmoins, la commune doit apporter une vigilance particulière sur la diversité résidentielle dans le PLU, pour notamment prévoir du logement social, une fois que le seuil des 3500 habitants sera atteint.

Sur ce sujet, Monsieur le Maire explique que la commune en a parfaitement conscience, et souligne l'effort réalisé dans chacune des OAP d'intégrer une part de logement social dans leur programmation.

- Monsieur David HERMAN (Chambre d'Agriculture) souhaite que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation qui doivent être réalisées à proximité des bâtiments existants, de définir la proximité avec une distance minimale.

Il informe également qu'il doit être réalisé une carte de circulations des engins agricoles et d'envisager la possibilité de représenter graphiquement le bâti inséré dans la zone agricole qui n'a plus d'usage agricole pour éventuellement lui définir de nouvelles destinations.

Sur ce sujet, Monsieur le Maire organisera une réunion avec les agriculteurs du Mérévillois pour réaliser une carte de la circulation des engins agricoles et évoquer le devenir du bâti agricole qui n'a plus d'usage agricole.

Il rappelle également que pour les fumières, il doit être intégré au règlement de la zone agricole, une implantation en recul des tiers.

Il souligne également la présence du site de Glaire, dans la zone agglomérée, qui est resté dans la zone agricole du PLU. Il recommande de justifier la raison pour laquelle, ce foncier n'a pas été intégré en zone urbaine, plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles au niveau de Saint-Père.

Sur ce sujet, Monsieur VIETTE (Commune) explique que cette option a été envisagée. Néanmoins, elle a dû être abandonnée du fait de la présence de sources sur ce secteur.

Madame FARIN (bureau d'étude) rappelle également que le site Saint-Père a notamment été retenu compte tenu du projet de la gendarmerie nationale sur le territoire communal ; équipement qui demande une grande accessibilité pour traiter parfois l'urgence des interventions, et qui a donc besoin d'être proche et connecté aux principaux axes routiers de la commune.

- Madame NOEL (Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne) (CAESE) s'interroge sur l'abandon de l'extension de la zone d'activités au PLU, alors que dans le cadre de l'étude en cours portant sur le développement économique réalisée sur le territoire de la CAESE, il est octroyé une capacité d'extension urbaine sur ce site mérévillois.

Monsieur le maire confirme que l'extension urbaine initialement prévue a été abandonnée à la demande de la DDT faute de capacité d'extension suffisante prévue par le SDRIF.

Sur ce sujet, Monsieur VACHER (DDT91) explique que cette capacité d'extension SDRIF peut être dépassée de façon raisonnable, dès lors qu'elle s'accompagne d'une justification argumentée.

- Madame NOEL (Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne) (CAESE) s'interroge également sur la superficie des logements de gardiennage beaucoup trop importante au règlement, qui risque d'entraîner des dérives d'occupation. Il est convenu de retenir une superficie de 100m<sup>2</sup>.

- Monsieur ISMAIL (UDAP 91) rappelle la réalisation en cours d'un Périmètre Délimité des Abords de monuments historiques (PDA). Bien qu'indépendant de la procédure de révision du PLU, ce PDA nécessitera une enquête publique, qui sera menée conjointement à celle de la révision du PLU.

Pour les prescriptions architecturales, il suggère à la commune d'ouvrir le champ de leur application dans les zones traditionnelles du PLU par une dérogation, pour admettre éventuellement la réalisation de bâtiments contemporains. Il souligne que par le biais de l'article R.111-24, la Commune pourra accepter ou refuser les projets s'ils sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Monsieur ISMAIL (UDAP 91) indique également que dans le cadre de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, la commune peut mettre en œuvre un zonage EnR (Energies Renouvelables), et en même temps exclure de ce zonage des secteurs pour des raisons patrimoniales.

- Madame KUKIELCZYNSK (CD91) souligne que les STECAL localisées sur le Domaine de Méréville ont bien été repris au plan de zonage. Ces STECAL visent, dans leurs périmètres définis au plan de zone de zonage, à permettre des aménagements, des extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété.

Sur ce sujet, elle souhaite ajouter un STECAL supplémentaire sur l'ancien tracé des ailes du château qui ont aujourd'hui disparu, au cas où il y aurait un projet de reconstruction.



Concernant le stationnement sur les Espaces Verts à Protéger (EVP) instaurés sur le Domaine du château, une attention devra être apportée pour y autoriser le stationnement perméable.

Ce compte rendu intègre en annexe la contribution de la Région Ile-de-France.





Les objectifs de développement inscrits dans le PADD et dans les autres pièces transmises répondent globalement aux orientations du SDRIF :

- Sur la qualité du projet spatial et consommation d'espace. Le projet de PLU prévoit de limiter les extensions urbaines et de réaliser une partie de l'effort de construction de nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain. Les extensions sont par ailleurs prévues dans la continuité du tissu urbain constitué.  
Pour ce faire, il est prévu 5 OAP dont une est prévue, sauf erreur de ma part, sur un secteur agricole, donc consommant de l'espace ENAF à horizon 2030 (OAP secteur de jardins de Saint Père). Cette consommation est estimée à 4,8 ha. Doit-on considérer qu'il s'agit bien de la surface totale de consommation d'espace agricole, ou bien est-ce la surface totale de l'OAP ? Il peut être important à ce stade de la procédure de connaître précisément quelle sera la surface exacte de consommation d'espace agricole.

D'une manière générale, le diagnostic prend pour référence l'observatoire de l'artificialisation depuis 2019 (page 71) et indique une artificialisation (et non une consommation d'ENAF) à hauteur de 7,6 ha entre 2009 et 2019 . De même, le document « choix retenus » fait valoir une consommation de 2 ha depuis 2014 sur une capacité d'extension estimée à 8 ha.

A noter qu'en Ile-de-France, dans le cadre du SDRIF (et de la révision du SDRIF-E), c'est le MOS qui sert de référence en termes de consommation d'espace, et la période à prendre en considération est 2011-2021 des zones classées en espaces naturels, agricoles et forestiers. Les données du MOS font remonter une consommation à hauteur de 6,9 ha, ce qui est de nature à fausser l'analyse de la trajectoire ZAN de la commune. Il conviendrait d'aborder ces éléments précis avec les services de l'Etat, c'est peut-être une erreur de lecture de ma part. Je joins à ce message la fiche communale issue du MOS 2021.

- Logement. Les orientations prises sont compatibles avec le SDRIF : la commune cherche à diversifier l'offre de logement sur son territoire afin de répondre au mieux à la demande de parcours résidentiel et au logement intergénérationnel. Les OAP permettront la construction de 106 logements dont une partie est sera des logements abordables. Ces OAP permettent également de diversifier les formes urbaines (petits collectifs) afin de répondre aux enjeux de diversification.
- Déplacements et mobilité : les orientations prises sont compatibles avec le SDRIF : la commune cherche à diversifier les modes de déplacement en fonction des caractéristiques de son territoire. Pour limiter l'usage de la voiture, elle propose de mettre en place un maillage « doux » à l'échelle communale, prenant en compte le schéma directeur départemental et permettant de relier les deux entités principales de la commune (Estouches / Méréville). Les sentes existantes dans le tissu aggloméré sont protégées. Dans les secteurs d'OAP, là où se développent de nouveaux pôles de vie, des maillages doux ont été dessinés dans la jonction des voies partagées de l'OAP Saint-Père et sur les autres OAP dans la continuité des sentes existantes situées à proximité. Enfin, le projet de PLU prévoit une aire de covoiturage (inscrit dans la liste des emplacements réservés) pour faciliter les parcours vers les gares TER limitrophes d'Angerville, de Monnerville, de Guillerval ou encore la gare TER et RER C d'étampes
- Environnement et cadre de vie. Le projet affirme un objectif de protection et la mise en valeur de l'environnement et des paysages du territoire communal, notamment agricoles, des espaces boisés (les boisements et les espaces inscrits au SDRIF « espaces

boisés et naturels » et classés en forêt de protection sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC et la bande de protection de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha est bien précisée/matérialisée) et de la vallée de la Juine. Le projet de PLU cherche à protéger les espaces et les activités agricoles.

**Gwenaële DUVAL**

Chargée de mission territoriale | Direction de l'Aménagement Durable du Territoire

Pôle Logement Aménagement Transports (PoLAT)

01.53.85.53.54 | 06.08.08.92.51

**Région Île-de-France**

2, rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen

