

Département de l'Essonne



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Note de présentation

Version du 28 Mai 2024

SOMMAIRE

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | LES DOCUMENTS PRESENTES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE..... | 3 |
| 2. | NOTE DE PRESENTATION..... | 4 |
| 2.1. | COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE | 4 |
| 2.2. | OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 4 |
| 2.3. | CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET..... | 5 |
| 2.3.1. | OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU..... | 5 |
| 2.3.2. | PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PLU..... | 5 |
| 2.4. | CHOIX RETENUS | 6 |
| 2.5. | RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE REVISION DU PLU A ETE RETENU | 15 |
| 3. | MENTION DE TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 23 |
| 4. | ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE..... | 23 |

1. LES DOCUMENTS PRESENTES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1° - Le dossier d'enquête publique du PLU

2° - La note de présentation est présentée au chapitre 2.

3° - L'enquête publique portant sur le document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

À l'issue de l'enquête publique, la commune du MEREVILLOIS approuvera son PLU (par délibération de son conseil Municipal) qui est susceptible d'être modifié pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur et, soit des observations du public.

4° - L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage.

5° - Les avis émis sur le projet de l'élaboration du PLU figurent dans le dossier d'enquête publique.

5° - Le bilan de la concertation figure dans le dossier d'enquête publique.

2. NOTE DE PRESENTATION

2.1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de la révision du PLU du Mérévillois est conduit par Monsieur Guy DESMURS, Maire de la Commune du Mérévillois.

Mairie du MEREVILLOIS
Place de l'Hôtel de Ville
91 660 LE MEREVILLOIS
TEL : 01 64 95 00 20

2.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.3. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

2.3.1. OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU :

Par délibération du 9 octobre 2019, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure de révision générale sont de :

- Maîtriser l'évolution urbaine de Méréville et d'Estouches dans le cadre d'une logique de projet conciliant le respect de son patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement, le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers.
- Promouvoir des extensions urbaines en particulier en faveur de l'habitat en continuité du tissu urbain existant aux fins de permettre une gestion économe de l'espace.
- Favoriser la diversité de l'habitat en développant les perspectives de logement social.
- Constituer progressivement des réserves foncières aux fins d'être en mesure de répondre à terme aux besoins en logements à venir.
- Renforcer l'approche qualitative du développement communal (émergences de nouvelles exigences dans le cadre du développement durable).
- Prendre en compte des problématiques de déplacement tant en matière de circulation automobile, de circulations douces que de transports en commun.
- Revitaliser le centre-ville et d'autres secteurs denses en termes de paysage urbain en rendant constructibles les petites parcelles.
- Dynamiser les commerces sur l'ensemble du territoire communal et réfléchir sur la localisation des activités économiques.
- Poursuivre la politique de construction d'équipements publics culturels, sportifs ou administratifs mis à disposition des habitants.
- Corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme.

2.3.2. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'élaboration du PLU se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- AXE 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

- AXE 2 : MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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

- **AXE 3 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**
 - . 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

- **AXE 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**
 - . Lutter contre l'étalement urbain
 - . Continuer à réduire la vulnérabilité environnementale
 - . Préparer la transition énergétique du territoire
 - . Accompagner le développement des communications numériques

- **AXE 5 : DÉVELOPPER ET AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À 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

2.4. CHOIX RETENUS

Axe 1 : Maintenir la qualité du cadre de vie

Poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel

Le grand paysage du Mérévillois rural et bucolique repose essentiellement sur la diversité de ses paysages et l'équilibre entre les espaces boisés, les espaces agricoles et les milieux naturels de la vallée de la Juine présentant un caractère parfois patrimonial.

Afin de protéger ces différentes composantes paysagères, l'enjeu est de poursuivre leur protection et leur valorisation.

La préservation du grand paysage agricole aux horizons lointains, ponctué de petits îlots boisés, de hameaux, de fermes a été poursuivie en maintenant le classement agricole (zone A) sur les terres agricoles. Il a également été réintégré la quasi-totalité des terres à usage agricole classées en zones d'urbanisation future (AU) du précédent PLU. Ces terres, non retenues pour être ouvertes à l'urbanisation (32 hectares), reprennent leur statut de zones agricoles au plan de zonage (A).

La préservation des milieux naturels et boisés (la vallée de la Juine, les espaces boisés sur les coteaux de la vallée de la Juine et des vallées sèches vallée Boudet, vallée au Gendre, vallée de Moret) est également reconduite et renforcée ; d'une part par la reconduction des zonages naturels (zone N) et de la plupart des Espaces Boisés Classés (EBC) et d'autre part par la création d'Espaces Verts à Protéger (EVP).

Le PLU reprend en effet les démarches de protection relatives au patrimoine boisé puisque les EBC (Espaces Boisés Classés) sont globalement maintenus sur les grandes entités boisées. Ainsi, 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.

Quelques EBC ont été supprimés à la réalité de certains boisements et remplacés par des EVP 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 calcicoles pâturées (ils se sont enfrichés, puis boisés entraînant une perte de biodiversité). L'enjeu est de les restaurer en lien avec la gestion des Espaces Naturels Sensibles.

Par ailleurs un EBC, instauré sur le périmètre de protection de 35 mètres autour des cressonnières sur le secteur de Semainville, a été supprimé pour améliorer le développement de la culture du cresson gagné par l'ombrage des arbres notamment.

Le PLU réaffirme également la bande de protection de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, localisée en limite du plateau agricole sur les secteurs « Les Morts », « Entre les Buissons », et « Au-dessus des rivières ».

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée et en particulier le corridor appartenant à la sous-trame arborée au Nord, identifié comme fonctionnel et le corridor des milieux calcaires qui longe les secteurs agglomérés de la commune.

La trame bleue du Mévillois, constituée notamment par la Juine est protégée. Pour la préserver et en particulier sa ripisylve, le PLU inscrit dorénavant une limite de protection de 6 mètres depuis le haut de ses berges.

Les zones humides de la SIARJA sont dorénavant inscrites au plan de zonage et protégées au règlement, en interdisant dans leur périmètre, 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 pompage, le drainage, le remblaiement, le comblement, l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En revanche, sont admis les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles sous réserve d'un plan de gestion ainsi que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, sous réserve de l'acceptation des services de l'Etat et de l'avis du SIARJA après dépôt du dossier adéquat.

Le cadre paysager et boisé des quartiers du Petit Parc, du Bois de Boulogne et de la Camuse, malgré leur classement antérieur EPR (Eléments de Paysage Remarquable) font toujours l'objet de défrichage sans replantation d'essence. Pour préserver le caractère paysager de ces secteurs, il est dorénavant instauré une bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement des voies, pour préserver leurs cœurs d'îlots paysagers et protégés également par des Espaces Verts Protégés (EVP). Dans ces EVP toute construction est interdite, sauf les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les abris de jardin, les piscines...

Pour le secteur de la Camuse en milieu plus central et réservé à des enjeux de développement de loisirs verts, sont autorisés en plus les aménagements d'intérêt public 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.

Conserver et développer la présence de la nature dans les zones urbaines

Dans le cadre des projets de développement de la commune et plus particulièrement l'OAP de Saint-Père, des continuités et des zones relais vertes seront intégrées et accompagnées de nouvelles liaisons douces, bordées de végétal. Ce principe paysager permet d'organiser de nouveaux corridors écologiques inter-quartiers, reliés aux grands maillons de la trame verte et bleue du territoire.

Ce maillage vert, liant tous les éléments de biodiversité, renforcera ainsi les continuités écologiques existantes. Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver, de développer et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

Le PLU réaffirme et renforce les obligations de maintenir et de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privées, dans le cadre du règlement (plantation d'arbres, espaces verts communs pour les lotissements de plus de 10 logements, marge de recul paysagée, composition des haies, ...). Ces espaces verts privés contribuent également à l'image végétale du territoire.

L'objectif du PLU est de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantissant la pérennité de quartiers paysagers. Dorénavant, les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

La commune comporte un bâti traditionnel qui marque l'identité architecturale et paysagère du territoire, notamment dans les bourgs et les hameaux anciens, qui ont chacun une morphologie urbaine propre dont la commune souhaite maintenir l'identité.

Dans la lignée de l'enjeu de protection patrimoniale, un inventaire du patrimoine vernaculaire à protéger a été réalisé par la Ville (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.

L'Architecte des Bâtiments de France au cours d'une réunion de travail a validé ce travail.

Ce classement au règlement les protège de toute destruction, 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 annexées au règlement devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 151).

- Pérenniser le bon niveau d'équipements

Le diagnostic a montré que l'offre en équipements est adaptée au poids de population du Mérévillois.

L'objectif municipal reste d'offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants. Concernant l'offre de proximité, le PLU met en place différents outils favorables à son développement ou encore à son évolution. Tout d'abord, le règlement, dans une logique de mixité affirmée des fonctions à l'échelle du territoire, autorise les équipements dans l'ensemble des zones.

Par ailleurs, le règlement poursuit les dérogations aux règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif, pour ne pas contraindre la réalisation de certains équipements qui serait nécessaire ou l'adaptation ou encore l'extension de ceux existants.

Le PLU vise à favoriser le développement des équipements d'intérêt général dans le cadre de l'OAP Saint-Père, qui inclut notamment un foncier pour l'accueil d'une nouvelle gendarmerie et des logements de fonction associés (environ 19).

Par ailleurs, pour anticiper les besoins communaux au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part, de croissance démographique et d'autre part, de vieillissement structurel de la population en place, il est également prévu deux réserves d'équipements collectifs sur cette OAP.

- Axe 2 : Maintenir la croissance démographique

Pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires, et également pour pallier au phénomène de vieillissement de la population et de décohabitation (baisse des 15-29 ans), l'enjeu communal est de créer de nouveaux logements, pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux de construction d'habitat supra communaux.

Les études montrent que pour assurer uniquement le maintien de la population pendant la période 2007 et 2017, 90 logements supplémentaires étaient nécessaires, soit en moyenne 9 logements par an. 6 sur la période ont manqué pour maintenir le niveau de population.

. Renouveler en priorité le tissu existant

L'enjeu communal est d'infléchir la baisse démographique constatée lors du dernier recensement. Le calcul du point mort montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2007 et 2017, la production de 9 logements par an a été nécessaire.

A cette fin, des ensembles de dents creuses non bâties ou partiellement bâties, enserrées dans le tissu urbain existant et bordées de réseaux, ont été identifiés pour offrir sous la forme de quatre OAP des potentialités de foncier ciblé, pour réaliser des constructions à destination d'habitation, estimées à une cinquantaine de logements.

Cet objectif participera également à répondre aux enjeux de production de logements fixés par le SDRIF, qui demande que le PLU soit en capacité de permettre la réalisation d'au moins 9 logements par an, entre 2014 et 2030. Au cours des dix dernières années, il est dénombré en moyenne la réalisation de 8 à 9 logements par an sur le territoire. Ce chiffre répond globalement à l'enjeu du SDRIF, c'est la raison pour laquelle les droits à construire de l'ensemble des zones résidentielles ont été maintenus.

L'enjeu municipal reste de trouver un équilibre entre optimisation du tissu existant et préservation de la nature au sein des quartiers résidentiels, qui jouent un rôle important dans la qualité des paysages habités et le développement de la biodiversité.

. Revoir les capacités de développement actuelles

Au SDRIF de 2013, la commune du Mérévillais ne dispose plus de secteurs d'urbanisation nouvelle. Dans ce cadre, la quasi-totalité des zones d'urbanisation future (AU) représentant 32 hectares a été supprimée pour retrouver un classement en zone agricole (A).

L'objectif communal est de contenir et de maîtriser les extensions urbaines de manière à préserver les espaces agricoles et naturels marqueurs de l'identité du territoire. Cependant, la commune souhaite relancer la croissance démographique et diversifier l'offre d'habitat pour notamment répondre aux objectifs résidentiels chiffrés du SDRIF et souhaite maintenir et développer son activité économique pour répondre aux demandes d'extension et ainsi dynamiser l'indice de concentration d'emploi.

Dans le cadre du SDRIF, Le Mérévillais appartient à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » et à ce titre, la commune a droit à une extension urbaine qui ne doit pas excéder 5% de la surface urbaine existante, ce qui représente un potentiel foncier d'environ 8 hectares.

De ces 8 hectares ont été retranchées les terres agricoles, naturelles et forestières consommées depuis 2014 estimées par la Ville à environ 2 hectares. Dans le cadre du présent PLU, la commune dispose ainsi d'un droit d'extension urbaine de l'ordre de 6 hectares.

Ce potentiel dans le cadre du PLU est utilisé par l'opération Saint-Père classée au PLU en zone 1AUa (4,9 hectares environ) et par l'extension de la zone d'activités classée au PLU en zone 1AUB (2 hectares environ). Ces deux secteurs sont couverts par une OAP respective pour encadrer leur aménagement.

Ces deux secteurs ont été choisis pour les raisons suivantes :

- Site Saint-Père : Une petite partie du site de l'ancienne ZAC des Jardins Saint-Père classé au PLU antérieur en zone AUJSP a été choisi pour accueillir un programme de nouveaux équipements d'intérêt général, avec notamment la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et d'une réserve foncière pour accueillir un équipement public (centre de secours éventuellement).

Ce site a notamment été retenu car le projet de la gendarmerie nationale est un équipement qui demande une grande accessibilité pour traiter parfois l'urgence des interventions. Le besoin d'être proche et connecté aux principaux axes routiers de la commune a ainsi constitué une nécessité.

Son association à un programme résidentiel dans la continuité du bourg est apparu indispensable, pour d'une part équilibrer financièrement l'opération, et d'autre part pour relancer la croissance démographique en complément de l'évolution du tissu urbain existant.

Il est à noter que le site de Glairé, constituant une vaste dent creuse dans le tissu aggloméré, n'a pas pu être retenu du fait de la présence de sources sur ce secteur.

- Site de l'extension économique : La zone d'activité actuelle fait l'objet de demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités, qui ne peuvent pas toujours être prises en compte faute de foncier adapté ou disponible.

Pour au moins maintenir les activités en place et renforcer l'attractivité économique, ce site est apparu adéquat en termes de localisation, car il est situé dans la continuité bâtie de la zone d'activités et au plus près des infrastructures et des réseaux. Par ailleurs, les terres agricoles sur ce secteur en étant caillouteuses, sont inexploitable et sans qualité agronomique.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude économique actuellement menée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne, ce secteur est inclus en zone d'extension urbaine à vocation économique.

Diversifier l'offre de logements

La commune du Mérévillois doit rester vigilante sur le devenir et les capacités d'accueil de son parc résidentiel, de manière à relancer en douceur la croissance démographique et maintenir au moins ses effectifs scolaires.

Pour atténuer le phénomène de vieillissement démographique en maintenant une croissance de population modérée, l'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs. L'enjeu est d'assurer une mixité sociale et de créer un parcours résidentiel plus large, de manière à maintenir dynamisme et attractivité au territoire.

Aujourd'hui, la classe d'âge la plus présente sur la commune est celle des 45 à 59 ans, qui s'explique notamment par la structure de l'offre immobilière, composée essentiellement de maisons, pour la plupart de grande taille.

Le parc de logement manque ainsi de diversité et semble plutôt adapté à des familles avec enfants ayant des moyens financiers leur permettant d'être propriétaires. Ainsi, cette offre ne répond pas aux besoins de l'ensemble des jeunes ménages notamment pour les jeunes couples ou les jeunes voulant vivre de façon autonome sur le territoire.

L'offre résidentielle doit ainsi reposer sur une plus grande diversité, tant en matière de tailles que de financements, pour l'accueil notamment des jeunes et des jeunes ménages primo-accédants. Les OAP proposées entrent dans la lignée de cet enjeu, avec la possibilité de développer un habitat plus diversifié (maisons ou petits collectifs bas) et accessible à tous en intégrant une part de logement social.

- Axe 3 : Préserver et soutenir l'activité économique

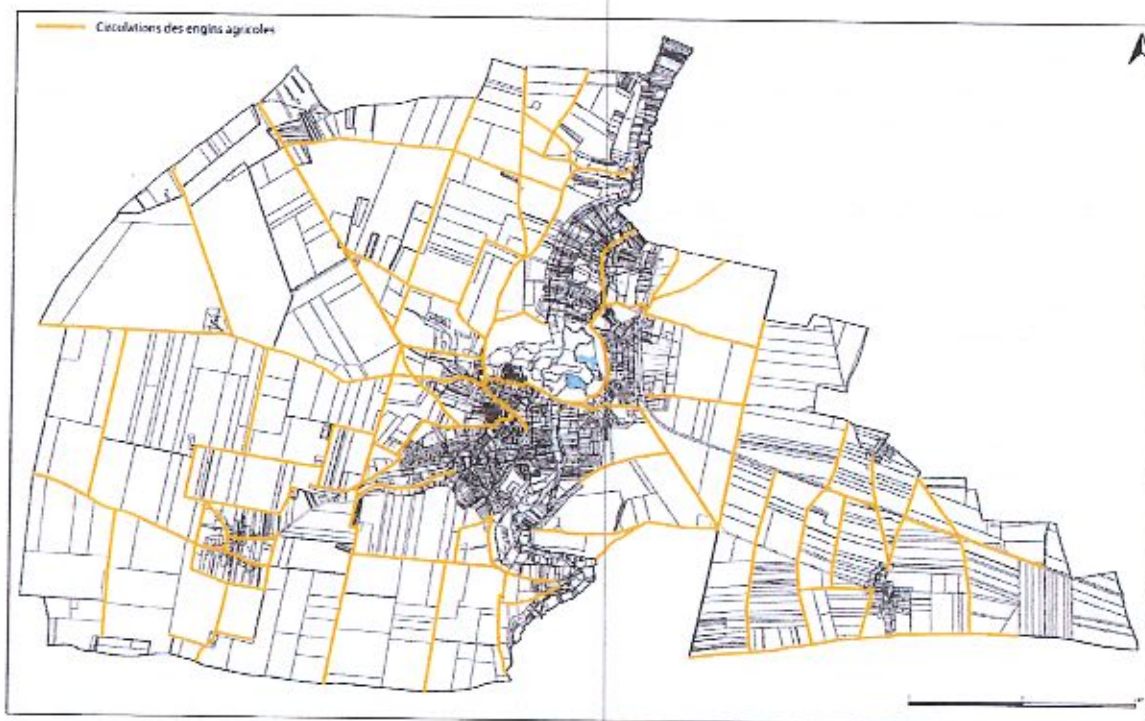
. Préserver et renforcer l'activité agricole

Le PLU poursuit la protection de l'activité agricole en conservant le périmètre de l'enveloppe agricole (A) et en l'étendant sur les zones d'urbanisation future (AU) du précédent PLU, qui n'ont pas été retenues pour être ouvertes à l'urbanisation. Ces zones AU reprennent, avec la révision du PLU, un statut de zones agricoles.

Pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU autorise les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que pour leur valorisation, les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La protection des cressonnières est maintenue, avec la reconduction des périmètres de protection de 35 mètres délimités autour des cressonnières et des sources qui les alimentent. Pour mémoire, les mesures visent à éviter la contamination des eaux.

Une attention particulière a été apportée au maintien de la fonctionnalité des chemins agricoles. Pour cela, une réunion en mairie avec quelques exploitants agricoles a été organisée pour recenser les parcours des engins agricoles et vérifier que le projet de PLU préserve et garantit la fonctionnalité de la circulation des engins agricoles et l'accès aux exploitations.



Cette réunion a également permis de recenser le bâti inséré dans la zone agricole qui n'a plus d'usage agricole pour éventuellement lui définir de nouvelles destinations. Ainsi pour encourager la pérennité du patrimoine bâti, le PLU autorise sur quatre bâtiments agricoles repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de leur reconversion en habitat.

Renforcer et valoriser l'activité économique

La commune du Mérévillois est dotée d'un tissu économique, classé au PLU en zone UI. Elle correspond à la zone d'activité actuelle, située au Nord-Est de la commune qui comprend une diversité d'activités industrielles et artisanales, et constitue une part importante de la structure économique de la commune. Elle fait l'objet de demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités.

La zone UI comprend également sur le chemin d'Angerville le supermarché alimentaire et la surface de bricolage, et sur le flanc Sud-Ouest de la zone agglomérée le restaurant de la Métallerie AMM.

Pour maintenir l'activité économique le périmètre de la zone UI est maintenu. Au règlement du PLU pour renforcer et valoriser l'activité économique, l'ensemble des destinations économiques est autorisé pour s'adapter au mieux au marché local.

L'enjeu a été d'étudier par secteur la nature souhaitée des destinations économiques à accueillir, ce qui a conduit à créer un secteur U1a pour le supermarché alimentaire et la surface de bricolage, à destination commerciale ainsi que les secteurs occupés par un atelier de réparation automobile (classé en zone résidentielle au PLU antérieur) et le restaurant de la Métallerie AMM.

Pour bien insérer les secteurs économiques dans le respect du grand cadre agricole et paysager (franges d'urbanisation), le PLU instaure désormais une marge spéciale d'isolement en limites de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N), dans laquelle les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres. Cette marge a pour but d'obliger les sociétés à réaliser une structure végétale pour former « écran » et s'insérer harmonieusement dans le grand paysage agricole et naturel.

De manière à valoriser l'image paysagère des secteurs économiques, les dispositions paysagères ont été maintenues et renforcées (paysagement des marges de recuf, des parkings, composition des haies, écran végétal autour des dépôts à l'air libre, ...).

Soutenir le commerce, les activités de service et l'artisanat

Concernant le commerce, l'objectif au travers du PADD est notamment de pérenniser et de conforter l'offre commerciale et d'activités de service du centre bourg. A cette fin, il est dorénavant instauré linéaires commerciaux, le long des rues du centre bourg accueillant des commerces et des services de proximité.

Cet outil vise à interdire l'implantation de logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial, en cas de changement de destination des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat ou des activités de service.

Quelques services et de l'artisanat existent également de manière disséminée sur le territoire. L'enjeu est de les préserver, voire de les développer.

A cette fin, la destination multifonctionnelle des zones d'habitation est poursuivie en reconduisant l'autorisation d'implanter commerces, services et artisanat de façon maîtrisée, sous réserve que ces activités ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations, dans un but de préservation du cadre de vie.

. Développer le tourisme local

La commune souhaite poursuivre le développement et la mise en valeur de son potentiel architectural et environnemental, notamment expliqué par la présence du château de Méréville, les cressonnières et la vallée de la Juine.

Dans la mouvance de la restructuration du château et du parc, l'enjeu en synergie avec le bourg est de permettre le développement d'hébergement touristique (gîtes ruraux privés, gîtes d'étapes, centres d'hébergement...) et également la création d'emplois, liés au commerce local et à l'artisanat d'art.

L'enjeu municipal est également de poursuivre le développement des parcours touristiques verts notamment en reconduisant l'Emplacement Réserve 14 pour l'aménagement d'un cheminement doux le long des berges de la Juine.

Sur le territoire du Mérévillois, il existe un réseau remarquable de sentes et passages piétonniers au sein des bourgs anciens qui sont dorénavant protégés, ainsi que les chemins ruraux sur le plateau agricole.

- Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable

. Continuer à réduire la vulnérabilité environnementale

La nature des sols, les infrastructures de transport, exposent le territoire à des risques à la fois naturels, technologiques ou de santé publique (risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ruissellement, remontée de nappe, axes de ruissellement, pollution des sols, canalisations de transport de matières dangereuses, forage d'eau potable, périmètre de 35 mètres autour des cressonnières, sensibilité archéologique).

Les annexes du PLU intègrent les dispositions particulières à prendre en compte dans les zones concernées par ces risques, et le règlement rappelle dans un chapitre spécifique dans chacune des zones l'obligation de les prendre en compte avant tout aménagement.

. Préparer la transition énergétique du territoire

Consciente des enjeux écologiques, la commune poursuivra ses engagements dans la transition énergétique de son territoire.

Des dispositions réglementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes.

Pour les constructions existantes et pour l'application des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement), en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Par ailleurs dans le cas de constructions nouvelles et existantes, le règlement incite à l'économie des consommations et des ressources énergétiques, en encadrant la mise en place de panneaux solaires, car la commune souhaite restée très vigilante quant à l'intégration cohérente et sensible des équipements de type panneaux solaires dans le paysage.

. Accompagner le développement des communications numériques

De manière à poursuivre les actions pour faire de la commune du Mérévillois, un territoire parfaitement connecté, le règlement du PLU prescrit à cette fin, dans les articles 3.2 de l'ensemble des zones, l'obligation de réaliser les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques.

- Axe 5 : Développer et améliorer les déplacements alternatifs à la voiture

. Proposer une alternative à la voiture, le vélo

La commune du Mérévillois est concernée par le projet d'itinéraire cyclable 9 « d'Étampes à Angerville » référencé au Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD). Il s'agit sur près de 20 km d'itinéraires, de relier de manière plus sécurisée et balisée, les différents quartiers et hameaux et notamment la commune déléguée d'Estouches, et d'interconnecter les principaux équipements (collège, écoles, stade, mairie, zone industrielle, supermarché).

Parallèlement et dans l'optique d'inciter à de nouveaux comportements, le PLU impose conformément au PDUJF, une norme plafond pour les bureaux.

En termes réglementaires également le PLU, pour poursuivre le développement des déplacements alternatifs, intègre conformément au PDUJF, des dispositions pour réaliser des places de stationnement à destination des vélos dans les constructions nouvelles.

. Compléter le maillage doux, protéger certaines sentes patrimoniales et favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans cet objectif de favoriser la marche à pied et l'usage du vélo sur le territoire communal, les sentes existantes dans le tissu aggloméré sont protégées. Dans les secteurs d'OAP, là où se développe 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.

L'objectif est de promouvoir les alternatives douces à la voiture vers les équipements ou vers les polarités commerciales du centre bourg.

L'enjeu municipal est également de faciliter les parcours vers les gares TER limitrophes d'Angerville, de Monnerville, de Guillerval ou encore la gare TER et RER C d'Étampes. Pour ce faire, le présent PLU crée un nouvel Emplacement à destination d'une aire de covoiturage, localisé à la croisée du chemin d'Angerville et de la route de l'Aumône.

. Gérer les eaux pluviales

Pour anticiper l'évolution urbaine et l'augmentation des rejets dans le réseau et ainsi réduire le risque d'inondation et de pollution diffuse, l'eau pluviale pourra également être infiltrée à la parcelle, lorsque la capacité d'infiltration du sol le permet et permettre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

2.5. RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE REVISION DU PLU A ETE RETENU

Le PLU du Mérévillois se situe dans le champ d'application de l'évaluation environnementale ; le rapport de présentation comprend une pièce 1.2 correspondant à cette évaluation environnementale.

Le tableau ci-dessous fait état des incidences du projet de PLU sur l'environnement.

| | | | |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Evaluation des incidences | Pas d'incidences | Incidences positives faibles | Incidences négatives faibles |
| | | Incidences positives modérées | Incidences négatives modérées |
| | | Incidences positives fortes | Incidences négatives fortes |

| Thématiques environnementales | Nature des incidences | Incidences du projet de PLU | |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| | | Phase travaux | A terme |
| Milieu physique | Climat | Pas d'incidences | Pas d'incidences |
| | Vulnérabilité climatique | Emissions de GES. Circulation des engins de chantier. | Emission de GES et augmentation du risque d'îlot de chaleur avec l'accueil de nouvelles populations et l'ouverture de zones à urbaniser et à densifier. Maîtriser l'étalement urbain et réduire l'imperméabilisation. Favoriser l'infiltration. Préservation de la nature en ville. Création d'EVP-article 151-23 du code de l'urbanisme. Obligations de plantation. Sobriété et efficacité énergétique des bâtiments. Intégration et performance des énergies renouvelables. Déplacements doux alternatifs à la voiture. |
| | Relief | Modification locale de la topographie dans les zones d'extension urbaine et de densification (déblais-remblais) | Pas d'incidences notables à l'échelle de la commune |
| | Sols | Modification de la nature des sols au droit des extensions urbaines projetées | Modification de la nature des sols au droit des extensions urbaines projetées |
| | Géologie et exploitation du sous-sol | Modification temporaire du sous-sol lié aux chantiers. | Pas d'incidences notables à l'échelle de la commune. Pas d'exploitation de carrières. |
| | Eaux superficielles | Augmentation des ruissellements. Risque de pollution accidentelle des eaux en phase chantier. | Risques de pollution accidentelle et de ruissellement accru par imperméabilisation des sols (urbanisation) avec des incidences sur la Juine du fait de rejets non |

| | | | |
|--|--|---|---|
| Milieu physique | | | maitrisés des zones d'extension, de densification et d'activités. Pollution diffuse agricole (zones « A »). |
| | Eaux souterraines | Risque de pollution accidentelle des eaux en phase chantier suite au décapage des sols. Lessivage infiltration des eaux chargées | Extension urbaine et densification du territoire augmentant le ruissellement et le risque de pollution des eaux qui s'infiltrent vers la nappe. Pression accrue sur les masses d'eaux souterraines par augmentation des consommations (habitat-activités). Imperméabilisation des sols réduisant les recharges naturelles. Prise en charge des ruissellements par la TVB et les espaces naturels du territoire. Amélioration de la qualité des eaux superficielles et d'infiltration |
| Espaces producteurs de biodiversité | Zonages d'inventaires et de protection | Projets éloignés des zonages d'inventaire et de protection. Pas de nuisances liées aux chantiers | Préservation des tous les espaces remarquables du territoire. |
| | Espaces boisés et agricoles | Consommation de terres agricoles dans la zone AU et la zone d'activités commerciales. Réalisation des STECAL(s) afin de dynamiser le tourisme et de proposer un cheminement le long de la Juine | Limiter l'étalement urbain et favoriser la densification du tissu existant. Préserver les boisements et zones agricoles au moyen du zonage « N » et « A » sur une très grande partie du territoire (91%). Classement des espaces boisés notamment sur le plateau (EBC). Limitation de l'étalement urbain et réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 32 ha. Consommation de terres agricoles en zone AU ainsi que pour la zone d'activités économiques. Protection en « EBC » des espaces boisés des plateaux |
| | Zones humides | Secteurs de projet situés en dehors des zones humides avérées. Incidence liée au ruissellement et à la pollution des eaux en phase chantier (Juine). Réalisation des STECAL(s) afin de dynamiser le tourisme et cheminement le long de la Juine | Recensement et localisation des zones humides avérées au plan de zonage. Règlement visant à protéger strictement toutes les zones humides du territoire |
| | Préservation de la | Pas de développement urbain projeté en vallée de la Juine. Vallée préservée. Maintien de l'activité | Zonage en espace naturelle protégé « N1 ». Délimitation des zones d'habitat au plus près des constructions limitant les possibilités |

| | | | |
|--|--|---|--|
| Espaces producteurs de biodiversité | vallée de la Juine | agricole traditionnelle liée aux cressonnières. Réalisation du cheminement piéton le long de la Juine. STECAL(s) et développement touristique du Château et du Parc | d'urbanisation. Zonage continu en « N » de la vallée de la Juine. Démarche de préservation de la vallée en collaboration avec le SIARJA. |
| | Trames vertes et bleues | Destruction partielle d'éléments naturels dans la zone AU et la zone d'activités en extension. Fragmentation du territoire (corridor des milieux calcaires) | Préservation de la vallée de la Juine. Préservation des espaces boisés de plateau « EBC » Préservation des éléments importants pour le déplacement des espèces au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme |
| | Prairies calcicoles | Zone ZAU et zone d'activités économiques. Risque de coupure des continuités des milieux calcicoles | Zonage EVP permettant de préserver les pelouses calcaires Délimitation des sites au plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme |
| | Espaces naturels dans le tissu urbain | | Maintenir la nature dans le tissu urbain. Maintien des fonds de jardin. Recul paysager. Clôtures perméables. Plantations et maintien des arbres existants dans les parcelles |
| Aménités et paysages | Paysages des milieux naturels et agricoles | Altération des paysages naturels en zone AU et au droit de la zone d'activités économiques. | Protection des principales entités espaces naturelles par un zonage « N » et des espaces agricoles par un zonage « A » et via l'article L.151-23. Maîtrise de l'étalement urbain. Réflexions paysagères dans le cadre des OAP. |
| | Etalement urbain et paysages | Altération des paysages naturels en zone AU et d'activités économiques | Traitement paysager des zones de transition dans les OAP. |
| | Tissu villageois | Altération du paysage en phase chantier | Prévenir la péri-urbanisation. Caler les limites nettes sur les lignes existante de paysage. Création de zones de transition paysagère |
| | Patrimoine bâti et géopatrimoine | Pas d'incidences | Elément de patrimoine remarquable identifié au document graphique et protégé par l'article L.151-23 |
| | Patrimoine archéologique | Vérification des potentialités archéologiques en amont. Saisie de la DRAC. Diagnostics archéologiques. | Projets a priori situés en dehors des zones archéologiques potentielles annexées au PLU. Diagnostics préalables. Pas d'incidences |
| Ressources naturelles | Ressources en eau | Consommation en eau en phase chantier. Rejets. | Augmentation des consommations en eau. Accueil de nouvelles populations. Incidence liée à la qualité de traitement des eaux usées. |

| | Sol et sous-sol | Pas d'incidences | Pas d'incidences |
|--------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Energies | Energies renouvelables | Recours aux énergies renouvelables, notamment lors de la construction de bâtiments (solaire, géothermie) | |
| | Consommations énergétiques | Consommations énergétiques liées à la construction. | Augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES via l'augmentation de la population et l'installation de nouvelles entreprises. Mobilités douces favorisées Rénovation thermique encouragée. Offre de transport |
| Risques naturels | Retrait-gonflement des argiles | Exposition de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles. OAP les Jardins de Saint-Père (risque modéré). | |
| | Remontées de nappes | Exposition de biens et de personnes au risque de remontées de nappe, essentiellement dans la vallée de la Juine. | |
| Risques naturels | Ruissellements-coulées de boues | Augmentation des ruissellements | Maintien des boisements sur les versants zonage N. Gestion des eaux pluviales. Maintien d'espaces perméables. Régulation des débits. Gestion écologique dans l'OAP des Jardins de Saint-Père. Exposition des biens et des personnes au risque d'inondation par ruissellement et coulées de boues pour l'OAP « habitat » Rue de la Vallée au Gendre |
| Risques technologiques | Risques industriels | Pas d'incidences | Pas d'incidences |
| | Transport de matières dangereuses | Pas d'incidences | Exposition de nouvelles populations aux risques industriels (maintien des zones AU croisement des RD) |
| Nuisances et pollutions | Sites et sols pollués | Dépollution des sites pollués avant la réalisation de projets Evaluation de l'état des sols en cas de pollution identifiée au PLU. | |
| | Qualité de l'air | Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussières/particules | Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques Réduction des espaces naturels (secteurs OAP) donc des puits de carbone Exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques générés par les activités/infrastructures polluantes |
| | Nuisances sonores | Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants | Circulation des véhicules des nouveaux riverains Augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores générées par les activités industrielles et les infrastructures de transports Coupures vertes entre les espaces économiques et les lieux résidentiels. Mobilités douces favorisées. |

| | | |
|--|---------|--|
| | Déchets | Augmentation de la production de déchets en phase chantier et à terme. |
|--|---------|--|

Le tableau ci-dessous fait état des mesures pour éviter, réduire, compenser.

| Thématiques environnementales | Nature des thématiques | Mesures pour éviter (E), réduire (R), compenser (C) |
|--|--|--|
| Milieu physique | Climat | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Vulnérabilité climatique | R : L'ensemble des mesures concernent, au sein du tissu urbain, le maintien d'espaces perméables, la gestion maîtrisée des eaux pluviales (lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbain), le maintien des espaces verts, la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables. R : L'OAP sectorielle propose une série de pistes d'actions en faveur de la biodiversité : aménagements paysagers multi-strates, gestion de l'eau, énergies, ... R : le PLU encourage les solutions énergétiques innovantes et des constructions prévoyant un confort thermique adapté ainsi qu'un recours aux énergies renouvelables. |
| | Relief | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Sols | Décapage des sols sur les zones d'urbanisation en extension. Stockage et régalaage sur les espaces verts. |
| | Géologie | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Eaux superficielles et souterraines | R : Maintien d'espaces perméables, gestion maîtrisée des eaux pluviales (réduire les ruissellements), maintien des espaces verts, préservation des zones humides et de la vallée de la Juine assurant un rôle de filtration des eaux superficielles. R : Mise en œuvre du Contrat de Bassin Juine et suivi de la qualité des eaux. R : L'OAP sectorielle propose une série de pistes d'actions en faveur de la gestion de l'eau. |
| Espaces producteurs de biodiversité | Zonages d'inventaires et de protection | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Espaces boisés et agricoles | R : Réduction de la consommation d'espace de 32 ha. C : L'OAP des « Jardins de Saint-Père » intégrera des mesures favorables à la biodiversité et au maintien d'espaces arborés. Traitement paysager et écrans végétaux pour négocier une transition paysagère entre le domaine agricole et le tissu urbain. C : Traitement paysager des limites de la zone d'activités permettant d'assurer une meilleure transition entre l'espace agricole et les activités économiques. E : Classement de la vallée de la Juine et du parc du Château en EBC et EVP. Eviter toute incidence majeure sur les boisements existants. R : STECAL de taille réduite sur des emprises déjà occupées limitant l'incidence sur les boisements existants. |

| | | |
|--|--|---|
| Espaces producteurs de biodiversité | Zones humides | Intégration et protection des zones humides au PLU. Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Préservation de la vallée de la Juine | R : Dimensionnement modeste du cheminement piéton en vallée de la Juine et des STECAL(s). Fréquentation limitée dans la vallée de la Juine. Le cheminement projeté le long de la vallée sera réalisé en préservant la ripisylve et les boisements existants sans imperméabiliser les sols en évitant la traversée des milieux les plus fragiles. |
| | Trames vertes et bleues | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Prairies calcicoles | Utilisation du zonage EVP. Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| | Espaces naturels en tissu urbain | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| Aménités et paysages | Paysages des milieux naturels et agricoles | <p>Les OAP « habitat » disposeront d'un traitement paysager pour préserver le cadre de vie des riverains. Sur Estouches un écran végétal est imposé en limite du secteur de l'OAP sur une largeur de 5 mètres minimum avec un aménagement paysager à prévoir (arbres, arbustes, plantes d'agrément, ...).</p> <p>Pour l'OAP sectorielle des Jardins de Saint-Père : Développement d'une trame paysagère composée de plantations d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale, peu gourmandes en eau et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grandes masses paysagères accessibles au public et faisant office d'écrans végétaux pour négocier une transition paysagère entre le domaine agricole et le tissu urbain . - végétalisation des fonds parcellaires pour ménager des coeurs d'îlots paysagers et renforcer la prégnance du végétal dans le quartier. - paysagement de la voie partagée qui comportera un aménagement paysager multi-strates intégrant des noues de transitions paysagères (plantations des limites séparatives) constituées de haies vives arborées et arbustives. <p>Création d'une marge de recul végétalisée depuis l'alignement (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).</p> |
| | Etalement urbain et paysages | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| | Tissu villageois | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| | Patrimoine bâti | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| | Patrimoine archéologique | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| Ressources naturelles | Ressources en eau | R : Limiter l'imperméabilisation des sols. Gestion des eaux à la parcelle dans tous les projets. |

| | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---|
| | | <p>R : Limiter l'étalement urbain et limiter le linéaire de réseau EU/EP</p> <p>E : Pas d'activités très consommatrices en eau.</p> |
| | Sol et sous-sol | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| Energies | Energies renouvelables | Pas de mesures spécifiques envisagées |
| | Consommations énergétiques | R : Réalisation d'un parking co-voiturage couplé à un arrêt de bus. |
| Risques naturels | Retrait-gonflement des argiles | R : dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs concernés par ce risque. |
| | Remontées de nappes | E : Interdiction dans le règlement de réaliser des caves et sous-sols dans les zones urbaines en vallée de la Juine. |
| | Ruissellements-coulées de boues | E : Maintien de l'axe d'écoulement rue de la vallée au Gendre. Préservation du mur canalisant les eaux. Côtes de construction minimum afin de se situer hors d'eau. Remblai. Accès ne constituant pas des axes de drainage. |
| | Débordement de la Juine | Pas de mesures spécifiques envisagées. |
| Risques technologiques | TMD | R : Règles pour les projets situés à proximité des ouvrages de canalisations de transport de matières dangereuses (marge de recul imposée) |
| Nuisances et pollutions | | <p>R : Réalisation d'espaces verts constituant des puits carbone dans les nouvelles opérations. Préserver la nature en ville avec le zonage EVP contribuant à améliorer la qualité de l'air et à lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>R : Mise en place de cheminements doux. Réduction de l'usage de la voiture. Site de co-voiturage et maillage par le transport en commun.</p> <p>R : Autoriser les panneaux solaires. Sobriété énergétique. Isolation des bâtiments.</p> |

3. MENTION DE TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique de la révision du PLU est notamment régie par les textes suivants :

- Article R153-8 du code de l'urbanisme
- Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement

4. ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE

Par Arrêté n°2024-040 en date du 16 mai 2024, Monsieur le Maire de la commune du MEREVILLOIS à ordonner l'ouverture de l'Enquête Publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de protections :

- Au titre des monuments historiques :

Domaine de Méréville, différents éléments : classement le 07/09/1978 ; classement le 15/06/1977 ; inscription le 07/09/1978 ; inscription le 17/12/1993 ; inscription le 29/06/2013 ; inscription le 08/04/2015 ; classement le 17/12/1993

Halle, classée le 13/08/1921

Pont sur la Juine, classé le 31/07/1979

Ces immeubles engendrent des périmètres de protection au titre des abords.

- Au titre des sites : Haute Vallée de la Juine, inscrit le 05/02/1980

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), «les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme.

Le périmètre délimité des abords de la commune de Le Mérévillois est proposé dans le cadre de la révision du PLU.

La démarche d'élaboration d'un périmètre délimité des abords a reposé sur plusieurs types de recherches et d'analyses :

- sur une analyse des monuments protégés faisant l'objet du processus d'élaboration du PDA afin de comprendre le contexte territorial dans lequel ils ont été construits ou aménagés, et d'analyser l'évolution de ce contexte au fil du temps et d'évaluer leur contexte d'inscription actuel.

Cette évaluation a été réalisée en s'appuyant sur des sources historiques, plans, cartes, illustrations... et sur un travail de terrain permettant de lire ces évolutions.

Il s'agissait ainsi de définir les éléments qui permettent une bonne lecture du monument, mais aussi qui l'accompagnent et le mettent en valeur. Les éléments repérés peuvent être bâtis - édifices ou ensembles d'édifices- ou paysagers - murs, alignements plantés, arbres isolés...

Le monument peut s'inscrire dans un ensemble cohérent, être accompagné d'éléments bâtis présents à sa construction ou fidèles à son histoire.

Dans certains cas, qui ne s'observent pas fortement à Méréville, le monument peut, par une forte évolution du paysage qui l'accueille est perçu comme décontextualisé. Il s'agit alors de définir les points d'accroche et de mise en valeur encore possibles, voire de requalification.

La définition du périmètre du PDA s'attache ainsi à prendre en compte ce qui a un sens «dans l'univers» du monument, ce qui répond à un ensemble historique ou paysager, qui en constitue l'écrin.

Pour le PDA de la commune, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations :

- l'inscription fondatrice et fondamentale du grand paysage dans le développement du territoire communal, le traitement des entrées sur le territoire et la nécessité de maintien de la scénographie d'approche sur le bourg ancien et le domaine de Méréville, en particulier les ensembles végétalisés des ripisylves, des boisements, des cressonnières, des espaces cultivés et des ouvertures paysagères, des vues sur les éléments protégés,
- l'ensemble du paysage bâti à caractère urbain et les secteurs dégagés qui constituent avec les monuments historiques considérés un ensemble cohérent par l'homogénéité des matériaux constructifs, par l'implantation des bâtiments sur rue, par le rôle structurant des murs de clôture, les immeubles proches qui participent à la conservation des monuments historiques considérés, en raison de leur adossement ou de leur implantation au-dessus des ouvrages protégés, en particulier :
 - + les espaces paysagers ou bâtis bordant le domaine de Méréville,
 - + les ensembles bâtis du vieux bourg de Méréville autour de la halle,
 - + les ensembles bâtis homogènes du bourg de Saint Père,
 - + les lotissements des Petits Parcs et des bois de Boulogne, (rue Poincaré, Joffre et Laborde en particulier),
 - + les hameaux développés sur le territoire à proximité des zones de culture et en particulier des cressonnières,
- les vues et perspectives sur les monuments historiques significatives reportées sur les plans du présent rapport d'analyse, et en particulier :

- + les vues sur et depuis la halle, embrassant les ensembles bâtis de la rue Corpéchet et de la place de la halle, représentant une scénographie d'approche de qualité, et de l'ensemble des voles formant le vieux bourg,
- + les vues sur les limites du domaine depuis la RD 18, la D 145 et la D491 et les vues depuis les voles du Petit Parc sur les éléments de fabrique.

Le périmètre délimité des abords proposé rassemble les différents monuments historiques protégés du territoire, permettant de prendre en considération d'une manière globale les différentes entités patrimoniales, liées à l'histoire du territoire, de l'émergence du bourg et de ses châteaux successifs aux aménagements du domaine de Méréville avec ses différents espaces et fabriques, y compris ses aménagements hydrauliques.