

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU MEREVILLOIS (ESSONNE)

-----

## MEMOIRE EN REPOSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### 2- Qualité générale de l'évaluation environnementale.

- 1- **L'autorité environnementale recommande de présenter, dans un document distinct de l'évaluation environnementale, le résumé non technique pour en permettre une lecture plus aisée par le public et veiller à ce que toutes les pages soient lisibles.**

La commune prend acte de cette recommandation et présentera, dans un document distinct de l'évaluation environnementale, le résumé non technique.

- 2- **L'Autorité Environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale pour caractériser la qualité environnementale des secteur d'OAP par des diagnostics in situ et de définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'Environnement et la santé humaine.**

La commune du Mérévillois souhaite que les projets définis dans le cadre des OAP puissent voir le jour. Cependant, ces OAP pourront être réalisées à des périodes différentes et le risque qu'une partie de ces projets ne puisse aboutir n'est pas à exclure. Par conséquent et afin de limiter les incidences financières pour la commune, un état des lieux a été réalisé à partir des données existantes pour déterminer, dans un premier temps, les sites les moins contraignants d'un point de vue environnemental sans mener les études « in situ » au cas où les projets ne verraient pas le jour.

Dans l'hypothèse où les projets seraient lancés, les études préliminaires et complémentaires seront menées afin de confirmer les diagnostics établis à l'échelle du PLU. Il sera notamment nécessaire de réaliser (liste non exhaustive) un diagnostic de pollution des sols, les études d'incidences au titre du code de l'Environnement (loi sur l'eau), une reconnaissance faune et flore et l'analyse des milieux humides. Les résultats de ces études préliminaires permettront de définir la nature des incidences et les mesures à prévoir.

- 3- **Hiérarchisation des enjeux. L'Autorité Environnementale recommande de mettre en cohérence les enjeux du territoire pour l'environnement et la santé humaine, notamment en considérant comme majeure la limitation de l'étalement urbain.**

L'enjeu de réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espace est un enjeu majeur qui a bien été intégré par la commune dans les choix opérés. Il est à noter une large réduction de la consommation des espaces agricoles de l'ordre de 32 hectares sur le territoire communal par rapport à la situation antérieure. Ces espaces initialement prévus en zone urbanisable seront préservés et s'inscriront à nouveau en espace agricole. C'est la raison pour laquelle cet enjeu déjà pris en compte dans les choix opérés n'a pas été identifié à nouveau comme majeur dans la hiérarchisation des enjeux. Toutefois, à la demande de l'Autorité Environnementale, il sera repris le tableau de synthèse des enjeux environnementaux en considérant comme majeure la limitation de l'étalement urbain.

### 3- Prise en compte des enjeux environnementaux.

#### 3.1- La consommation d'espaces naturels et agricoles

##### Justification des besoins en matière de consommation d'espace.

Dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, la commune du Mérévillois qui appartient à la catégorie « bourgs, hameaux et villages », dispose d'une enveloppe maximale d'urbanisation en extension correspondant à 5% de la surface urbaine existante, soit un total de 8 ha.

Le projet de PLU prévoit les surfaces suivantes en extension, soit pour un total de 6,9 ha :

- Le secteur des « Jardins de Saint-Père » (OAP sectorielle) sur une superficie d'environ 4,9 ha, actuellement occupée par des terres agricoles. L'enjeu est d'une part de répondre aux besoins de services d'intérêt général, avec la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et des logements de fonction. Ce site a été retenu pour sa localisation en entrée de ville et sa desserte par la route de l'Aumône. Cet axe automobile est adapté pour répondre aux besoins de cet équipement qui demande une grande accessibilité pour traiter parfois l'urgence de ses interventions, en étant connecté aux principaux axes routiers du territoire intercommunal. L'enjeu est d'autre part, de participer au maintien d'une structure démographique et générationnelle équilibrée au sein du territoire. L'offre diversifiée (habitat individuel et petits collectifs bas) permettra de renforcer le parc résidentiel pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants, en proposant de petites et moyennes surfaces de logements afin également de s'assurer du maintien des effectifs scolaires notamment.
- L'extension de la zone d'activités (OAP sectorielle) sur une superficie d'environ 2 ha, actuellement occupée par des terres agricoles sans qualité agronomique, et inexploitable car caillouteuses. Ce site a été retenu pour sa localisation dans la continuité de la zone d'activités existante qui profitera des réseaux situés rue du Clos de la Chaume. L'enjeu est de répondre aux 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 maintenir les activités en place et renforcer l'attractivité économique du territoire

**Les surfaces en extension** projetées par le PLU se justifient donc pleinement par des besoins en équipements et de développement de la zone d'activité existante. Elles prévoient également la réalisation d'environ 75 à 90 logements diversifiés nécessaires au dynamisme et à la décohabitation des populations.

Concernant **les secteurs de dents creuses** enserrés dans le tissu urbain existant et bordées de réseaux, elles font l'objet d'OAP pour une superficie totale de 3,4 ha :

- 0,95 ha pour la rue de la Vallée au Gendre
- 0,46 ha pour Renonval
- 0,58 ha pour le coteau rue de Renonval
- 1,4 ha pour Estouches

Dans ces secteurs urbains identifiés en dents creuses, l'optimisation à vocation résidentielle constitue une réponse aux objectifs d'optimiser le tissu urbanisé de 10% au SDRIF à horizon 2030, avec l'enjeu majeur de tirer parti de ces opportunités foncières pour créer des cadres de vie résidentiels cohérents et apaisés sur ces secteurs. L'enjeu municipal est de favoriser de façon douce cette dynamique d'optimisation du tissu urbain existant, dans le respect des caractéristiques urbaines aérées et paysagères actuelles (formes urbaines, implantation, espaces libres paysagers), afin de protéger notamment le cadre de vie des riverains.

**Pour ce qui est des STECAL**, celles-ci existaient au PLU antérieur et ont été reconduites. Elles sont localisées dans le Domaine de Méréville. Elles visent toutes, dans les périmètres définis au plan de zone de zonage, à permettre strictement les aménagements, les extensions nécessaires, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété, sans en impacter les espaces naturels environnant. Cet enjeu entre dans la lignée de la poursuite de la restructuration et de la valorisation du château et de son parc. Sur ces secteurs, l'occupation de sol est soumise à des conditions d'accueillir une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration, d'hôtellerie...), sans porter atteinte à la qualité architecturale du bâti et s'ils n'affectent pas les espaces boisés et les milieux humides, la qualité paysagère et écologique de ces espaces et n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces.

Enfin, concernant **les emplacements réservés**, la surface dédiée à l'aire de co-voiturage sera déplacée vers les parkings existants du centre commercial, ce qui permettra de supprimer l'emprise réservée (ER4). L'aménagement d'un chemin piéton sur les bords de la Juine le long de la Juine (ER3) sera réalisé sans imperméabilisation de l'espace en préservant les sites et les milieux naturels. L'aménagement d'espaces de loisirs verts (ER5) proches de la zone agglomérée pour les habitants ne fera pas l'objet d'imperméabilisation, avec l'installation d'équipements légers 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, ...). Seul l'aménagement d'un carrefour à Courcelles (ER1) aura un impact sur la consommation d'espace pour 260 m<sup>2</sup>.

#### **4- L'Autorité Environnementale recommande de :**

- **Justifier la projection démographique de la commune et donc le nombre de logements à produire au vu de la dynamique démographique constatée et des évolutions prévisibles**
- **Réexaminer les possibilités de densification des dents creuses et évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain.**

Après une croissance de la population particulièrement importante entre 1968 et 2007, la commune du Mérévillois a connu une période de stagnation, suivie d'une période d'inflexion de population. C'est la raison pour laquelle, l'un des enjeux municipaux du PADD est de relancer de façon maîtrisée la croissance démographique au sein du territoire.

Le rythme de construction résidentiel des dix dernières années s'élève à 8 logements par an dans le tissu urbanisé qui permet à peine d'entretenir le maintien de la population, car le calcul du point mort est estimé de 9 logements par an (cf. diagnostic communal page 102).

Le PLU prévoit d'accueillir, une population supplémentaire estimée à environ 420 habitants en 10 ans pour notamment accueillir une nouvelle population avec la création d'environ 130 à 140 logements supplémentaires. Pour envisager une structure démographique relancée et maintenir une structure générationnelle équilibrée au sein du territoire, il semble donc important de renforcer l'attractivité du parc résidentiel pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants, en proposant de petites et moyennes surfaces de logements afin de s'assurer du maintien des effectifs scolaires notamment.

Outre la taille des logements, le parc résidentiel devra également présenter une variété de modes de financement : accession libre, accession aidée, locatif social pour favoriser la mixité sociale, de manière à permettre aux habitants d'évoluer et de rester sur le territoire communal notamment les personnes âgées. Pour cela, le PLU a opté sur le choix de créer des OAP Habitat sur les dents creuses du territoire, mais en protégeant notamment le cadre de vie des riverains et de profiter du site de Saint-Père pour diversifier les formes urbaines et les modes de financements.

Détail des nouveaux projets : environ 130 à 140 logements

OAP Saint-Père : 75 à 90 logements

- . Logements de la gendarmerie (environ 19)
- . Habitat individuel (environ 40 à 45 lots)
- . Petits collectifs (environ 18 à 24 logements)

Autres OAP : environ 50 logements

Total population supplémentaire pour les dix prochaines années :

140 logements X 3 personnes/logement : 420 habitants

Réponse relative aux « dents creuses » dans les secteurs de la vallée du Gendre, Renonval, coteau de Renonval et Estouche (3,4 ha) :

L'optimisation de ces secteurs à vocation résidentielle constitue une réponse aux objectifs d'optimiser le tissu urbanisé de 10% au SDRIF à horizon 2030, avec l'enjeu majeur de tirer parti de cette opportunité foncière pour créer un cadre de vie résidentiel cohérent et apaisé sur ces secteurs.

C'est la raison pour laquelle les règles d'urbanisme applicable sur ces secteurs correspondent à celles de la zone UH. Cette prescription a été basée sur une logique d'insertion architecturale et volumétrique sans bouleversement des équilibres existants aux alentours. L'enjeu municipal est de favoriser de façon douce cette dynamique d'optimisation du tissu urbain existant, dans le respect des caractéristiques urbaines actuelles (formes urbaines, implantation, espaces libres), afin de protéger notamment le cadre de vie des riverains.

Ainsi l'enjeu municipal est de s'inscrire dans la trame urbaine et paysagère limitrophe, dans le respect de la morphologie du tissu urbain existant tout en respectant la densité d'habitat affichée au SDRIF à l'horizon 2030 qui doit atteindre au moins 13.61 logements par hectare sur les espaces urbanisés du territoire du Mérévillois (Cf calcul dans le diagnostic communal page 9).

### Réponse relative à la vacance des logements :

La forte vacance du parc résidentiel, et en augmentation, illustre une inadéquation de l'offre, notamment pour remplir l'objectif d'au moins maintenir une croissance démographique.

Pour au moins stabiliser la population, l'enjeu communal reste de compléter le parc résidentiel, afin de pouvoir répondre aux besoins de tous en matière de logement. Aujourd'hui, le parc résidentiel constitué par une majorité de logements individuels et donc de grande taille, ne permet pas toujours de répondre aux besoins des jeunes ménages, et des personnes âgées.

Pour maintenir une structure démographique et générationnelle équilibrée au sein du territoire, il semble donc important de diversifier le parc résidentiel pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants notamment sur le site de Saint-Père, en proposant de petites et moyennes surfaces de logements et une diversité des financements, afin de s'assurer du maintien des effectifs scolaires notamment.

#### **5- L'Autorité Environnementale recommande :**

- **De justifier la nécessité des STECAL par rapport à leur caractère exceptionnel**
- **De présenter les incidences potentielles de l'ensemble des évolutions du projet en termes de consommation d'espaces agricoles ou naturels et/ou d'artificialisation des sols, notamment en ce qui concerne les secteurs identifiés comme dents creuses, les secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les emplacements réservés.**

Les STECAL qui existaient au PLU antérieur ont été reconduits. Ils sont localisés dans le Domaine de Méréville. Ils visent, dans les périmètres définis au plan de zone de zonage, à permettre les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété. **Cet enjeu entre dans la lignée de la poursuite de la restructuration et de la valorisation du château et de son parc.**

Sur ces secteurs, l'occupation de sol est soumise à des conditions d'accueillir une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration, d'hôtellerie...), sans porter atteinte à la qualité architecturale du bâti et s'ils n'affectent pas les espaces boisés et les milieux humides, la qualité paysagère et écologique de ces espaces et n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces.

Les incidences potentielles de l'ensemble du projet de PLU en termes de consommation d'espace (notamment STECAL, dents creuses et emplacements réservés) seront complétées dans un chapitre de l'évaluation environnementale.

### **3.2- La préservation des zones humides et des milieux aquatiques.**

- 6- L'Autorité environnementale recommande renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et le paysage et prendre, le cas échéant, les mesures permettant de les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.**

Afin de protéger les zones humides, le PLU et notamment le plan de zonage et le règlement, contribuent à éviter tout impact sur les zones humides avérées en inscrivant lesdites zones en espace naturel non constructible stricte. Toutes les emprises situées en zone humide avérée ont été incluses dans le zonage d'espace naturel stricte à protéger.

Concernant les zones humides potentielles, ces dernières sont nécessairement protégées par la loi sur l'eau dont la nomenclature concerne les IOTA et conduit à la réalisation d'une étude d'incidence visant à définir les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'une zone humide potentielle qui pourrait être touchée par un projet. Le règlement rappelle la définition d'une zone humide.

### **3.3- Les mobilités**

- 7- L'Autorité Environnementale recommande d'analyser les usages actuels des modes de déplacement alternatifs à la voiture et leur potentiel de développement, notamment en lien avec la desserte des gares TER des communes voisines, et renforcer l'ambition du projet de PLU pour favoriser ce développement.**

La commune du Mérévillois dispose d'une offre de transport en commun relativement limitée. Les gares les plus proches sont celles de la ligne TER Orléans-Paris-Etampes, situées sur les communes de Monnerville, Angerville et Guillerval.

En revanche, plusieurs lignes de bus exploitées par la société TRANSDEV, sous l'égide du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) qui desservent la commune.

Elles ont principalement une fonction de rabattement sur les gares SNCF, les équipements publics et les établissements scolaires.

Dans le cadre du PADD, il est stipulé que la commune veillera à préserver ces lignes de bus, voire à se rapprocher des gestionnaires pour en améliorer l'efficacité.