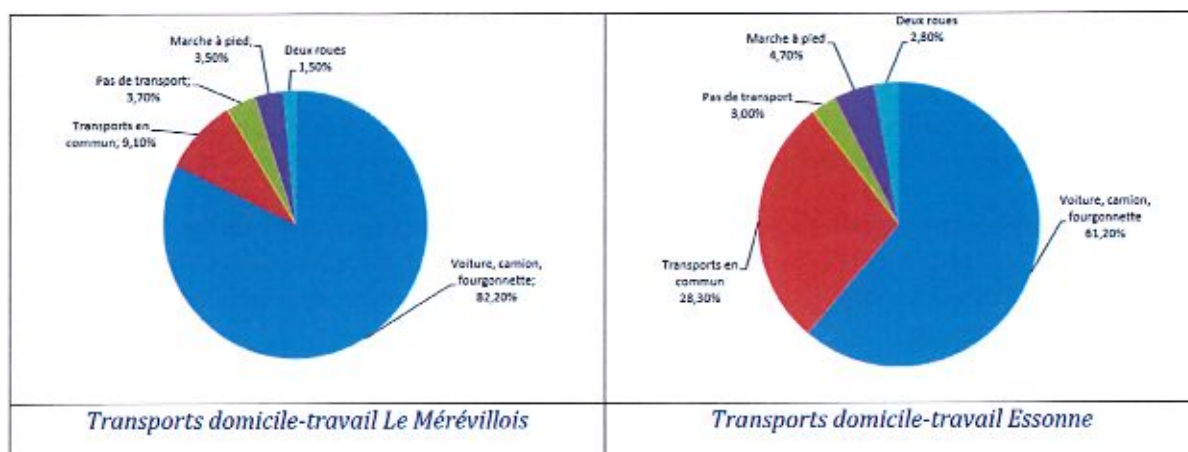




Les emplois industriels et les secteurs de l'administration publique représentent une part importante des emplois avec 27% pour chacun d'entre eux.

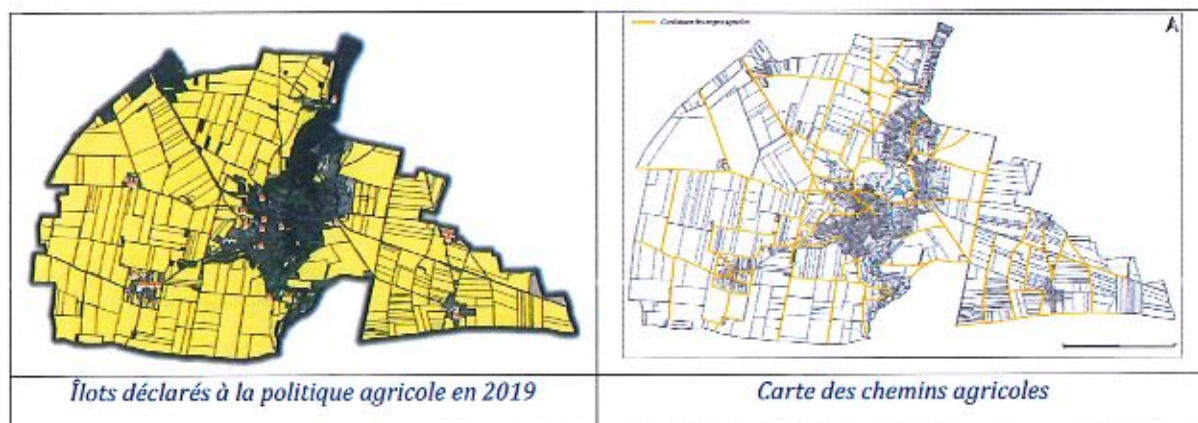
3.2.1.7.1 Activités agricoles

Située dans la région agricole de la Beauce, le territoire communal est fortement marqué par l'activité agricole, puisque 80% du territoire communal est composé d'espaces agricoles.

Elle se caractérise principalement par de la céréaliculture en openfield, accompagnée d'une polyculture diversifiée avec une place très importante de la pomme de terre et de la betterave sucrière.

La cressiculture, plus ponctuelle et localisée sur 10 ha dans le fond de vallée de la Juine, joue un important rôle patrimonial et économique avec 20% de la production nationale.

La culture du cresson inscrite à l'Inventaire du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO, depuis 2017 et a décroché depuis 2018, le label « Patrimoine d'intérêt régional » ; label qui permet d'obtenir des aides pour restaurer ces sites. Ainsi la « Capitale du Cresson », fait partie des « Sites remarquables du goût ». En 2019, on dénombre 57 exploitants, dont 41 ont leur siège d'exploitation localisé en Essonne. Parmi eux 33 exploitants sont bénéficiaires des aides de la politique agricole commune et cultivent des parcelles sur la commune pour une surface de 2629 hectares.



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 l'ensemble des parcours des engins agricoles.

3.2.1.7.2 Activités industrielles et artisanales

La zone d'activités se développe en limite Nord-Est de son territoire. Elle accueille plus d'une quinzaine de sociétés industrielles et artisanales (transport, forge, électricité, mécanique, charpente, logistique, ...) et une activité de développement/technologie de désinfection de graines.

Il est recensé des professions libérales (architectes, géomètres ...) ainsi qu'un tissu économique diversifié (transports routiers, constructions de cheminée et d'incinérateurs industriels, travaux agricoles, façonnerie plastique, enseigne publicitaire, entreprises de maçonnerie, entreprise de charpente de bois...).

3.2.1.7.3 Activités commerciales et de services

La commune dispose d'une offre satisfaisante avec la présence de : 2 boulangeries-pâtisseries, 1 boucherie, 1 bar-brasserie, 1 restaurant, 2 restaurations rapides dont 1 pizzeria à emporter, 1 superette, 1 pharmacie, 1 bureau de tabac/presse, 1 fleuriste, 2 instituts de beauté, 2 agences immobilières, 1 banque, 3 taxis, 3 salons de coiffure, 1 magasin de photo-vidéo, 1 brocante dans l'ancienne gare de Méréville, 2 garages de mécanique générale...

Un marché alimentaire se déroule une fois par semaine avec une dizaine d'exposants.

Par ailleurs, commune dispose du supermarché alimentaire Intermarché, accompagné d'un kiosque à pizza, d'une station essence et d'un drive, avec la surface de bricolage Bricomarché.

3.2.1.7.4 Activités tertiaires

Les professions libérales sont présentes avec 2 médecins, 1 dentiste, 2 kinésithérapeutes, 2 ostéopathes, 3 infirmières, ainsi que les professions intermédiaires et supérieures (architectes, notaire, bureaux d'études dont un en environnement, graphistes, professions de conseils, etc.).

3.2.1.8 Equipements publics

3.2.1.8.1 Equipements administratifs et municipaux

Au titre des principaux équipements, Le Mérévillois dispose des services suivants :

- la mairie principale et la mairie annexe sur le secteur d'Estouches,
- les ateliers communaux sur la zone industrielle,
- une agence postale communale
- deux cimetières dont un localisé sur le hameau d'Estouches,
- le marché,
- la gendarmerie et le projet d'une nouvelle brigade territoriale autonome sur l'ancienne ZAC Saint-Père, et le centre de secours des pompiers.

Pour l'enseignement la commune dispose d'une école maternelle de 120 enfants, une école élémentaire accueillant 245 enfants, et le collège Hubert Robert d'une capacité de 750 élèves. Un transport scolaire dessert le lycée d'Etampes.

3.2.1.8.2 Equipements sanitaires et sociaux

La maison de retraite de la Résidence de Tournebride (EHPAD) dispose de 59 places. Un autre EHPAD de 84 lits est en projet ainsi que la réalisation d'un cabinet médical et paramédical.

3.2.1.8.3 Equipements culturels et de loisirs

La commune du Mérévillois dispose de plusieurs structures :

- un office de tourisme avec centre d'interprétation « La halle au cresson »
- une salle polyvalente, et une salle située rue Jules Ferry
- une bibliothèque avec un fonds d'environ 2 800 livres et 1 700 livres de la Bibliothèque Départementale de l'Essonne. Un bibliobus passe tous les quatre mois pour échanger des livres,
- un centre d'animation (salle des fêtes, salles associations, école de musique),
- un centre culturel situé place de la Halle,
- un jardin public avenue de la République, et un projet de jardin partagé de 750 m2 près du quartier des Basses-Croix.

3.2.1.8.4 Equipements sportifs

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements sportifs avec :

- un gymnase et un plateau sportif multi-activités situé à l'Est du cimetière,
- le complexe sportif des Hautes Croix avec un terrain de football synthétique, 4 pistes d'athlétisme, des aires de saut en longueur, en hauteur et de lancer de poids, des vestiaires et sanitaires, une buvette et un parking de 53 places de stationnement,
- le stade Jean Baudon comprend un terrain de football en bon état, un équipement de tennis avec trois courts extérieurs et un court couvert avec club house, une piscine découverte ouverte l'été une salle de sports privée
- le haras privé des Châteliers situé route de Saclas est ouvert depuis 2004 et dispose d'un centre équestre et d'un poney-club. C'est également une écurie de concours. Les installations sont composées de 3 carrières, d'un manège, d'un club-house et de plusieurs écuries.
- un boulodrome et un terrain de loisirs sur Estouches

3.2.1.8.5 Tissu associatif

La commune du Mérévillois dispose d'une vie associative relativement importante notamment organisée dans des locaux communaux. Elle compte aujourd'hui sur son territoire une cinquantaine d'associations spécialisées.

3.2.1.9 Réseaux techniques

- La gestion de l'eau potable est assurée par VEOLIA ;

Méréville est alimentée par le forage de Pulmère Semainville, dont la limite de qualité est constamment dépassée pour les nitrates.

Estouches est alimentée par des captages situés sur les communes de La Forêt-Sainte-Croix et Bois Herpin, conforme pour les paramètres bactériologiques et physico chimiques, avec un dépassement ponctuel sur le pesticide anthraquinone, non confirmé par le recontrôle...

- La **station d'épuration** de 4000 eq/hab. est située sur le territoire communal.
Estouches ne possède pas de réseau d'eau pluviale, celles-ci sont évacuées vers une mare ou des puits.
L'assainissement est non collectif.

- La **gestion des déchets** est assurée par le SYTOMAP qui regroupe 97 communes.

Le SYTOMAP procède à deux ramassages hebdomadaires, avec Deux poubelles (déchets recyclables et non recyclables) et un service de bio composteurs.

3.2.1.9.1 Communications électroniques

La mise en place un **réseau de communications électroniques à Très Haut Débit (THD)** a été décidée en 2016 par le comité syndical du Syndicat Mixte Ouvert dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté par le Conseil général de l'Essonne le 12 mars 2012. Les travaux de déploiement de ce réseau sont en cours sur la commune.

3.2.2 Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale (207 pages)

Les documents d'urbanisme sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ; 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. La démarche environnementale aborde les points exposés ci-dessus conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2.1 Articulation des enjeux avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Plan, Schéma, Programme, document de planification Plan, Schéma, Programme, document de planification	Contenu du Plan, Schéma, Programme, document de planification	Articulation avec le PLU
Schéma Directeur de la Région Île-de-France	Le SDRIF préconise des actions pour : - corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ; - coordonner l'offre de déplacement ; - préserver les zones rurales et naturelles. Le PLU doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement de préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi de l'optimisation des espaces urbanisés.	<u>Densité d'habitat</u> Afin de respecter cet objectif, le PLU doit être en capacité d'accueillir en moyenne de 9 logements supplémentaires par an, entre 2014 et 2030. <u>Densité humaine</u> Le nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune devra donc augmenter de 74 par an entre 2013 et 2030. <u>Espaces agricoles</u> L'enjeu de préserver les espaces agricoles s'applique sur environ 80% du territoire du Mérévillois.
SRHH (Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement)	Objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...). Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Les grandes orientations du SRHH sont les suivantes : - Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ; - Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ; - Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ; - Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;	La Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne à laquelle la commune appartient s'est vu définir un objectif de 240 logements par an.

	- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.	
PLH (Programme Local de l'Habitat)	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne. Il concernera la commune. Le PLU devra intégrer un rapport de compatibilité avec les orientations et le programme d'action définis par le PLH, une fois approuvé. Si le PLU est approuvé préalablement au PLH, il devra, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai de trois ans suivant l'approbation de ce dernier. Ce délai est ramené à un an s'il s'agit de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune nécessitant une modification du plan.	
PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France)	Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport. Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% : - une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs, - une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo), - une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport.	Le taux de motorisation en 2017 au Mérévillois peut être estimé à 1,45 voiture par ménages. Au Mérévillois, il ne pourra pas être exigé plus de 2,2 places de stationnement par logement. Pour le Logement Locatif Social (LLS), conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Pour les bureaux, la norme plancher est de 1 place pour 55 m² de surface de plancher (SDP).
SRCE d'Ile de France	Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité : - Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets) - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation Le SRCE d'Ile de France a identifié et cartographié les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la région. La Juine est identifiée comme corridor et continuum écologique par le SRCE	Le projet permet de répondre aux ambitions du SRCE car : - Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont bien identifiés à l'échelle communale et le PADD indique clairement le souhait de préserver et de conforter cette TVB. - Celui-ci précise en effet la volonté de préserver et de renforcer la fonctionnalité des principaux corridors. - La TVB et les enjeux de continuités écologiques sont intégrés à travers les différentes pièces du PLU (PADD, règlement, zonage et OAP). Une OAP TVB a été établie

	Orientations pour les documents d'urbanisme : - Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme - Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes - Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue	
SDAGE Seine-Normandie 2022-2027	<u>Orientation fondamentale 1</u> : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée. <u>Orientation fondamentale 2</u> : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable <u>Orientation fondamentale 3</u> : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles <u>Orientation fondamentale 4</u> : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux des dérèglements climatiques <u>Orientation fondamentale 5</u> : Protéger et restaurer la mer et le littoral	Le PLU est compatible avec le SDAGE notamment en ce qui concerne les orientations suivantes : ORIENTATION 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux du territoire et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement : zone humide cartographiée et préservée par le zonage N1 ORIENTATION 2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses. Le PLU maintien en prairies et espaces naturels des surfaces importantes du territoire ORIENTATION 3.1 : Réduire les pollutions à la source. Le PLU prévoit de gérer et de traiter les eaux à la source pour toute nouvelle opération. Les trames vertes assurent un rôle de réduction du ruissellement et de prise en charge des polluants à la source. ORIENTATION 3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie : Le PLU limite l'imperméabilisation des sols et favorise la gestion à la source dans les nouvelles opérations. ORIENTATION 4.1 : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques : Le PLU prévoit de réduire la surface des zones à Urbaniser, limite le ruissellement et assure une plus grande infiltration des eaux. Les eaux des zones imperméabilisées sont régulées et traitées avant rejet. ORIENTATION 4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients : Les surfaces N et A sont préservées et représentent environ 90% du territoire. Les zones en extension présentent des surfaces perméables et assurent la régulation des débits.

SRCAE Région Ile de France	Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25 % de réhabilitations de type BBC (Bâtiment Basse Consommation) Augmenter de 30 % à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) : Usine d'incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse... Augmenter de 20 % les trajets en transports en commun - Augmenter de 10 % les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo...)	- La performance environnementale du bâti sera également encouragée dans le PLU, notamment à travers son règlement. - Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé, en tenant compte du potentiel solaire, et également du potentiel géothermique existant sur le territoire. - Le PLU permet de développer les transports alternatifs à la voiture et propose une aire de co-voiturage.
----------------------------	---	---

3.2.2.2 L'état initial de l'environnement et évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement analyse les thématiques environnementales suivantes :

- Le contexte physique
- Les espaces naturels producteurs de biodiversité
- Les espaces aménités et paysages
- Les ressources naturelles et les énergies
- Les risques et la protection des biens et des personnes
- Les nuisances et pollutions.

Il apprécie au regard des éléments d'analyse de ces différents thèmes, les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en oeuvre du Plan et identifie les enjeux environnementaux (spatiaux ou non) tout en procédant à leur hiérarchisation.

Enfin, les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du Plan font l'objet d'une description détaillée. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Jardins de Saint-Père (OAP sectorielle),
- Rue de la Vallée au Gendre (OAP habitat),
- Rue du Coteau de Renonval (OAP habitat),
- Renonval (OAP habitat),
- Estouches (OAP habitat)

L'analyse de l'état initial de l'environnement a conduit à identifier les principaux enjeux environnementaux du territoire, et les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

3.2.2.3 Synthèse des incidences

La synthèse de ces incidences est présentée par thèmes dans le tableau ci-dessous :

Evaluation des incidences	Pas d'incidences	Incidences positives faibles	Incidences négatives faibles
		Incidences positives modérées	Incidences négatives modérées
		Incidences positives fortes	Incidences négatives fortes
SYNTHÈSE DES INCIDENCES			
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 153-23 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 maîtrisés des zones d'extension, de densification et d'activités. Pollution diffuse agricole (zones « A »).
Milieu physique	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'infiltreront 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 (93%). 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.

Espaces producteurs de biodiversité	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, avec un indice « zH ». Règlement visant à protéger strictement toutes les zones humides du territoire
	Préservation de la vallée de la Juine	Pas de développement urbain projeté en vallée de la Juine. Vallée préservée. Maintien de l'activité agricole traditionnelle liée aux cressonnières. Réalisation du cheminement piéton le long de la Juine. STECAL(s) et développement touristique du Château et du Parc	Zonage en espace naturelle protégé « N1 ». Délimitation des zones d'habitat au plus près des constructions limitant les possibilités d'urbanisation. Zonage continu en « N » de la vallée de la Juine. Démarche de préservation de la vallée en collaboration avec le SIAVJA.
	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 EUP 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		Maintien de la nature dans le tissu urbain. Maintien des fonds de jardin. Recueil paysager. Clôtures perméables. Plantations et maintien des arbres existants dans les parcelles
	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
Aménités et paysages	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 existantes 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 à 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. Renovation 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 industriels	Pas d'incidences	Pas d'incidences
Risques technologiques	Transport de matières dangereuses	Pas d'incidences	Exposition de nouvelles populations aux risques industriels (maintien des zones AU croisement des RD)
	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.	
Nuisances et pollutions	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. Coupoles 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 commissaire enquêteur relève que de nombreuses dispositions du PLU ont une incidence positive modérée ou forte sur l'environnement, notamment sur les milieux physiques, les espaces producteurs de biodiversité.
- Une incidence négative forte est pointée sur le risque inondation par ruissellement et coulées de boues pour l'OAP « habitat » rue de la Vallée au Gendre.

3.2.2.4 Synthèse des mesures pour Eviter, Réduire, Compenser.

La séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) est le fil conducteur de l'intégration de l'environnement dans les projets, plans et programmes. Elle s'inscrit pleinement dans le prolongement de la Charte pour l'environnement de 2004 et la Loi Grenelle de 2009.

Afin de limiter les incidences du PLU sur l'environnement, les mesures ERC préconisées sont synthétisées au tableau suivant :

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 concernant, 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 régalaie 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 et de son extension 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.
Espaces producteurs de biodiversité		R : STECAL de taille réduite sur des emprises déjà occupées ou ayant été occupées limitant l'incidence sur les boisements existants.
	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	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, ...). 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 : - 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 cœurs 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. Création d'une marge de recul végétalisée depuis l'alignement (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).
	Étalement 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. R : Limiter l'étalement urbain et limiter le linéaire de réseau EU/EP E : Pas d'activités très consommatrices en eau.
	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		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. 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. R : Autoriser les panneaux solaires. Sobriété énergétique. Isolation des bâtiments.

3.2.2.5 Indicateurs de suivi et de mise en œuvre

La mise en œuvre des indicateurs de suivi permet :

- D'évaluer l'avancement de la mise en œuvre de la séquence ERC en France via l'amélioration de la traçabilité des mesures,
- De mesurer l'efficacité des mesures par rapport aux objectifs écologiques fixés,
- De capitaliser les retours d'expérience sur les techniques de mise en œuvre et leurs réussites comme leurs échecs,
- D'identifier et de favoriser les mesures ayant démontré leur efficacité,
- Plus globalement, de fournir les outils et méthodes permettant d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain de biodiversité, inscrit à l'article 2 de la loi biodiversité.

Le projet de PLU de LE MEREVILLOIS prévoit la mise en œuvre des indicateurs de suivi :

Thématiques environnementales	Nature de la thématique	Indicateurs de suivi et mise en œuvre			
		Nature de l'indicateur	Organisme chargé de l'indicateur	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Espaces producteurs de biodiversité	Limiter la consommation d'espace pour les milieux naturels	Bilan de la consommation foncière en ha	Commune	MOS et Portail de l'artificialisation des sols	Tous les 5 ans
	Suivi de l'évolution des surfaces de divers types de milieux naturels ou semi-naturels (bois, prairies permanentes, zones humides...)		Commune	Photographies aériennes Evolution des surfaces	
Patrimoine et paysage	Bonne intégration des aménagements et mise en valeur du territoire.	Perception de la qualité paysagère du territoire : Réaliser des prises de vues régulières.	Commune	Prises de vues photographiques à intervalles réguliers sur les secteurs d'enjeu paysager.	Tous les 5 ans
	Préserver le patrimoine bâti	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151- 19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme	Commune	Données communales	Tous les 5 ans

Ressources	Préserver les eaux superficielles	Taux de raccordement au réseau communal	Commune Agglo	Rapport annuel sur l'assainissement	Tous les 5 ans
	Préserver les eaux souterraines	Débits consommés pour l'eau potable Qualité de l'eau distribuée	VEOLIA ARS	Rapport d'activités Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Tous les ans Tous les 5 ans
Nuisances et pollutions	Qualité de l'air	Suivi du taux de motorisation par ménage.	Commune	Commune/INSEE	Tous les 5 ans
	Déchets	Production de déchets ménagers par habitant et par an.	Commune	SITOMAP	Tous les 5 ans
	Sites et sols pollués	Nombre de dépôts sauvages et sites pollués supprimés.	Commune	Données communales	Tous les 5 ans
Risques	Limiter l'accroissement des risques sur le territoire	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle depuis la mise en œuvre du PLU	Commune	Géorisques et arrêtés préfectoraux	Tous les 5 ans
	Minimiser les risques sur les biens et les personnes	Nombre de permis de construire déposés dans une zone d'aléa	Commune	Données communales	Tous les 5 ans
	Maîtriser les risques industriels	Nombre d'établissements à risques	Commune	Géorisques et données communales	Tous les 5 ans
Energies	Développer le recours aux énergies renouvelables et l'isolation des bâtiments	Puissance de panneaux solaires installés	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
		Surface, en m ² , de capteurs solaires installés sur la commune	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
		Nombre de projets vertueux : matériaux et énergie dans les permis de construire.	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
Mobilités	Favoriser le transport en commun et les déplacements doux. Limiter l'utilisation du véhicule personnel.	Suivi du taux de motorisation par ménage Evaluation du linéaire du réseau des « circulations douces »	Commune	Visite de terrain. Plan local de déplacement	Tous les 5 ans

3.2.3 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et justification du zonage et du règlement (96 pages)

3.2.3.1 Objectifs poursuivis et PADD

Les objectifs poursuivis pour l'élaboration du projet de PLU et les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont rappelés aux § 1.4.1 et § 1.4.2 du présent rapport.

3.2.3.2 Elaboration des OAP

Les OAP comprennent, selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme) ».

3.2.3.2.1 L'OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique concernant la Trame Verte et Bleue a pour enjeu de renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal et d'édicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme.

Cette OAP a été **définie sur l'ensemble du territoire du Mérévillois** et fait l'objet de documents graphiques spécifiques. Elle définit par thématique les principes de protection et de valorisation à mettre en œuvre pour chacune des thématiques **(i)** de l'eau, **(ii)** des espaces boisés et arborés, **(iii)** de l'agriculture, **(iv)** des transitions paysagères et liaisons écologiques, **(v)** de la nature en ville.

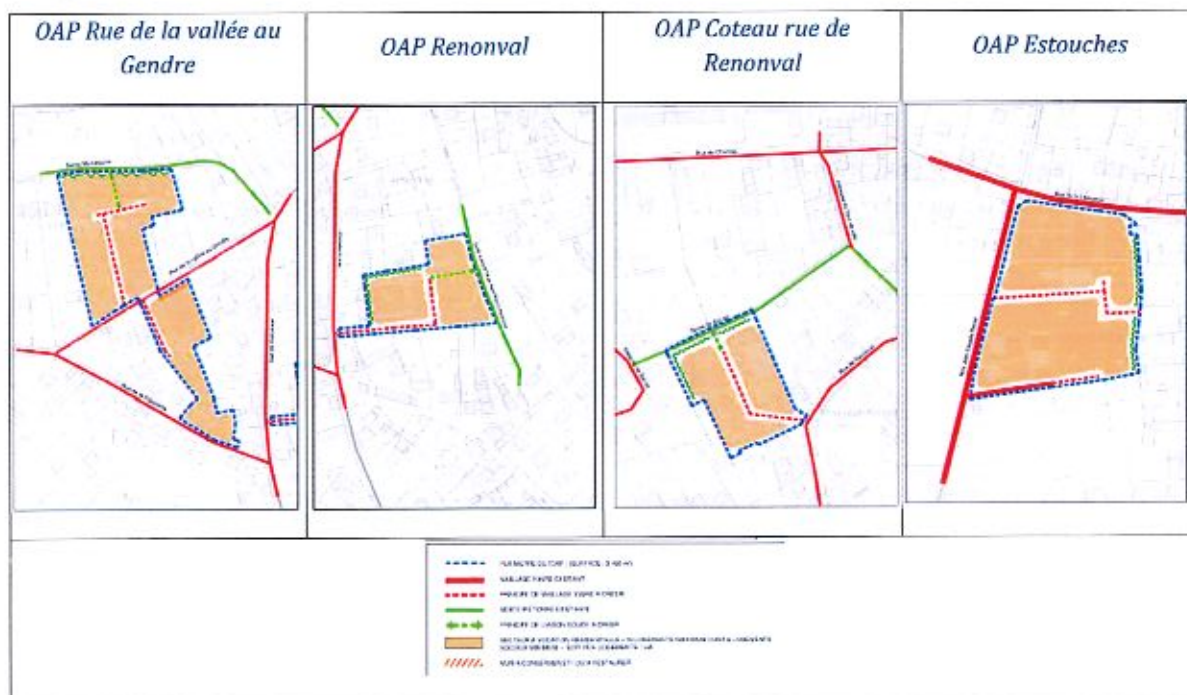
3.2.3.2.2 Les OAP Habitat dans le trame urbaine

Ces OAP concernent des secteurs regroupant des regroupements de dents creuses enserrées dans le tissu urbain existant et bordées de réseaux. Ces unités foncières non bâties ou partiellement bâties offrent des potentialités pour répondre à l'enjeu d'optimiser les espaces urbanisés du SDRIF.

Ces OAP sont au nombre de 4 :

- L'OAP rue de la Vallée au Gendre
- L'OAP rue de Renonval
- L'OAP coteau de Renonval
- L'OAP d'Estouches

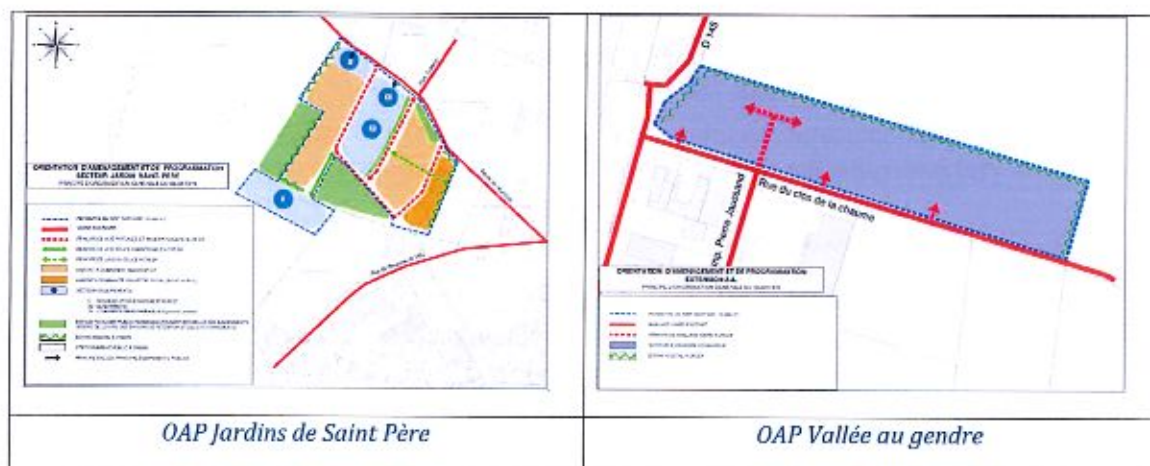
Elles permettent d'afficher un **programme prévisionnel de l'ordre de 50 logements** répartis dans des gabarits à R+1+C maximum dans un tissu urbain de 13 logements à l'hectare.



3.2.3.2.3 L'OAP Jardins de Saint-Père

L'OAP Saint-Père a pour vocation de permettre l'accueil de la nouvelle gendarmerie et ses logements de fonction avec une petite réserve foncière pour l'accueil d'un équipement public (centre de secours

éventuellement). Il s'agit également de formaliser dans la continuité des équipements existants (collège notamment), le principe de mixité affirmé, avec la réalisation d'un nouveau lieu de vie de densité raisonnée avec un **programme résidentiel de l'ordre de 80 à 90 logements** (dont les logements de fonction de la gendarmerie).



3.2.3.2.4 L'OAP Secteur d'extension économique

L'OAP sur le secteur d'extension économique a pour vocation de maintenir les activités en place en répondant aux demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités. 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, avec un principe de trame viaire paysagée connectée à la rue du Clos de la Chaume.

3.2.3.3 Choix retenus pour la délimitation des zones

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, mais également à traduire le projet de la commune pour les 10 ans à venir.

Le PLU du Mérévillois comprend 10 zones, dont 6 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future, 1 zone agricole et 1 une zone naturelle :

- La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés constitués par le « Vieux Bourg » et par « Saint-Père ».
- La zone UC correspond à un secteur limitrophe du Vieux Bourg situé rue de Chartres, qui accueille l'école élémentaire de Laborde et un bâtiment de logements collectifs.
- La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural.
- La zone UH correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.
- La zone UI regroupe les secteurs économiques de la commune.
- La zone UL correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

- La zone **1AUa** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir l'opération de Saint-Père.
- La zone **1AUb** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir une extension de la zone d'activités.
- La zone **A** correspond à la zone agricole qu'il convient de protéger.
- La zone **N** correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

Le plan de zonage comporte d'autres éléments graphiques :

- Les **emplacements réservés** :

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour à Courcelles	260 m ²	Commune
2	Aménagement d'espace public à proximité de la mare de Montreau	1 560 m ²	Commune
3	Aménagement d'un cheminement piéton sur les bords de la Juine	6 820 m ²	Commune
4	Aménagement d'une aire de covoiturage	1 665 m ²	Commune
5	Espace de loisirs verts	10 770 m ²	Commune

- Le **linéaire commercial à préserver**

Dans le cadre du présent PLU, les linéaires commerciaux suivants ont été institués :

- o rue Carnot
- o avenue du Général de Gaulle
- o rue Pasteur
- o rue Victor Hugo
- o rue Corpechot
- o avenue de la République (petite partie depuis l'angle avec l'avenue du Général de Gaulle)

- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Dans le cadre du présent PLU, les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une **superficie d'environ 167,6 hectares**. Ils sont globalement maintenus, notamment ceux inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » et ceux classés en « site inscrit ».

Le SDRIF prévoit aussi que les lisières du massif doivent être protégées : une **bande de protection de 50 mètres** doit ainsi être respectée pour toute nouvelle urbanisation, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole.

Environ **11 hectares d'EBC** ont été supprimés sur les secteurs de la Vallée au Gendre et du Croc Renard à la réalité de certains boisements pour être remplacés par des **Espaces Verts à Protéger (EVP)**. Ceux-ci sont positionnés sur des secteurs qui constituent des réservoirs de biodiversité, des espaces relais paysagers structurants, des cœurs d'îlots paysagers, ...

Sur les EVP inscrits sur les **cœurs d'îlots et fonds de jardins**, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m².

Sur les EVP inscrits sur les **espaces collectifs paysagers**, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

- **Chemins et sentes à protéger**

Les chemins et sentes repérés au plan de zonage devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable lorsqu'il existe.

- **Zones humides à protéger**

Pour faciliter la préservation des zones humides, la présente révision a intégré les zones humides situées le long de la Juine répertoriées par le SIARJA au plan de zonage.

Le zonage repère aussi **une bande paysagère de 5 mètres** le long de l'ancienne ligne de chemin de fer pour recevoir un aménagement paysager, un **périmètre de protection de 35 mètres** autour des cressonnières et des sources qui les alimentent pour éviter la contamination des eaux, les **alignements d'arbres** à préserver, des **Eléments bâtis** à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)** localisés dans le Domaine de Méréville, et désigne par une étoile les **bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**.

3.2.3.4 Constitution du règlement et règles communes

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 chapitres déclinés en paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - Destinations et sous-destinations
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - Implantation et volumétrie des constructions
 - Qualité urbaine et architecturale
 - Traitement environnemental et paysager
 - Stationnement
- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - Accès et desserte
 - Desserte par les réseaux

Pour chacune des zones, le règlement décrit le contexte urbain auquel elle correspond, les enjeux et les principes réglementaires qui y sont associés et définit :

- L'Affectation des sols et destination des constructions (destinations et sous destinations),
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (implantation et volumétrie des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives, les unes par rapport aux autres, l'emprise au sol, la hauteur,
- La Qualité urbaine et architecturale (aspect général des constructions),
- Le Traitement environnemental et paysager (traitement paysager, performances énergétiques, stationnement),
- Les équipements et réseaux

3.2.3.5 La prise en compte des objectifs de densification du SDRIF à l'horizon 2030

Le SDRIF impose à l'horizon 2030 une augmentation minimale de le 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Cet objectif d'optimisation conduit la Ville à envisager un PLU susceptible de permettre la création d'au moins **154 logements supplémentaires à l'horizon 2030**, et délivrer au moins **9 logements par entre 2014 et 2030**.

La commune a délivré 110 logements entre 2010 et 2029, soit 10 logements par an, et délivre un potentiel d'environ 50 logements dans les 4 OAP habitat.

3.2.3.6 Les dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et les indicateurs retenus

Le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du projet de PLU plan, au regard des objectifs visés à *l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports*.

Afin de suivre l'évolution de ces indicateurs, le tableau précise l'état « 0 », c'est-à-dire la référence au moment de la révision générale du P.L.U.

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 »
POPULATION ET LOGEMENTS	Maintenir la croissance démographique et diversifier l'offre de logements	Nombre d'habitants	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 3 307 habitants
		Nombre de logements existants	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 1 605 logements, dont 10,2% de logements vacants
		Statut d'occupation des logements	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Propriétaires : 81,3%
		Taille moyenne des résidences principales	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 4 pièces et plus : 76,2% du parc résidentiel
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social de l'ÉTAT	Bilan annuel	En 2020 : 48 logements sociaux
COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS	Soutenir l'offre commerciale de proximité	Inventaire des commerces	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 7.3 du diagnostic du PLU
	Pérenniser le bon niveau d'équipements	Inventaire des équipements	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 6 du diagnostic du PLU

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 »
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Renforcer et soutenir l'activité économique	Nombre d'emplois	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 896 emplois Indicateur de concentration d'emploi : 61,9
		Emplois selon le secteur d'activités	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Agriculture : 4,6% Industrie : 26,7% Commerce/ Service/ transport : 29,6% Construction : 10,2% Administration : 28,8%
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Proposer une alternative à la voiture	Mode de transports utilisés pour se rendre au travail	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Transport en commun : 9,1% Véhicule particulier : 82,2% Marche à pied, deux roues : 5% Pas de transport : 3,7%
	Préserver voire renforcer les transports en commun	Transports en commun	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 2.4 du diagnostic du PLU
	Compléter le maillage doux	Maillage doux	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 2.5 du diagnostic du PLU

3.3 Dossier de création du PDA

3.3.1 La démarche d'élaboration d'un périmètre délimité des abords

Voir l'article 1.5.1 du présent Rapport

3.3.2 Contexte législatif et réglementaire (voir Préambule § 0.7)

Code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621-32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

« 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 come 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.

Procédure de création des PDA

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. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine).

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

3.3.3 Consultation menées par le commissaire enquêteur

art. R. 621-93 du code du patrimoine Modifié par Décret n°2019-617 du 21 juin 2019 - art. 1. IV.

Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

3.3.3.1 Rencontre avec le Conseil Départemental de l'Essonne

Le Conseil Départemental de l'Essonne est propriétaire du domaine de Méréville depuis 2000.

La gestion du domaine est assurée par la Direction du Domaine et du Patrimoine, au même titre notamment que le domaine de Chamarande.

Le commissaire enquêteur a été reçu dans les locaux de la direction de la DDP à Evry-Courcouronnes par la Cheffe des projets fonciers et immobiliers, la Cheffe des projets patrimoniaux et responsable scientifique du domaine départemental de Méréville, la Cheffe du service Prospective, Projets et Accompagnement, la Cheffe de projet immobilier et foncier et le Chef de projet urbanisme - Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats. Deux stagiaires assistaient aussi à cette rencontre.

Les représentants du département ont procédé à :

- Un rapide rappel historique : le domaine a été notamment aménagé à la fin du XVII^e siècle par le financier Marquis de Laborde entouré des grands artistes François-Joseph Bélanger et le peintre Hubert Robert. Le domaine a été à l'abandon pendant cinquante ans depuis la deuxième partie du XX^e siècle, et racheté par le département en 2000, lequel a élaboré un schéma directeur de restauration et d'aménagement (SDRA) sur les recommandations d'un comité scientifique constitué à cet effet. Ce SDRA a été validé par le DRAC en juin 2022.
- La description succincte du domaine : le château, les fabriques, les enrochements, l'importance des peintures de Hubert Robert qui ont permis de réhabiliter le domaine.
- La vie du domaine : le domaine est ouvert au public, le conseil départemental y organise une saison culturelle en collaboration avec la mairie, la CAESE et des partenaires privés et associatifs. La fréquentation est de 20 à 25 000 visiteurs par an, en augmentation. Le domaine participe au rayonnement du Sud-Essonne.

Lors de cette rencontre, ont été aussi abordés : le classement et les points de vue, la compatibilité du PDA avec le PLU, les relations avec la population et l'impact touristique du domaine.

Se reporter au compte-rendu figurant en Annexe 9

3.3.3.2 Rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France

Compte tenu de la richesse culturelle et paysagère du territoire de la commune, et des questions posées par le public à propos des classements ou inscriptions des bâtiments et sites, le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer l'Architecte des Bâtiments de France afin de recueillir ses commentaires et explications, en sa qualité de rédacteur du PDA.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) où siège l'Architecte des Bâtiments de France intervient sur le patrimoine monumental, de la préservation et mise en valeur des espaces protégés, de la promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité.

Le département de l'Essonne compte 271 monuments historiques protégés, essentiellement des églises et châteaux.

L'ABF intervient sur le patrimoine protégé par label (Fondation du patrimoine, Architecture contemporaine remarquable), les espaces protégés, les sites (79 sites inscrits et classés, soit 39215 ha

qui représentent 20% du département), les abords des monuments historiques (pour la moitié des monuments historiques soit ~20000 ha) et les SPR (9 SPR)

Les PDA sont de deux types : les périmètres « délimités », et par défaut les périmètres automatiques de 500 mètres.

Le PDA de LE MEREVILLOIS a été élaboré en relation avec la commune, et suscité de nombreuses réunions et échanges, y compris avec le bureau d'études sur le PDA et le PLU.

Un travail précis, à la parcelle, a permis de vérifier la compatibilité du PLU et du PDA, notamment pour les règles constructives fixées au règlement.

Les protections se traduisent par deux types de servitudes :

- Les servitudes publiques : classement au niveau national et inscription au niveau régional. Ces servitudes s'imposent à tout document communal.
- Les servitudes administratives sont propres au PLU. Il s'agit des éléments remarquables qui sont définies par la commune à l'occasion de leurs révisions ou modifications.

Les servitudes publiques sont accompagnées de subventions qui peuvent atteindre 60% du montant des travaux. Il n'y a pas de subvention pour les servitudes administratives, cependant certaines communes mettent en place des aides particulières, défiscalisation ou bénéfice d'un label.

Le pont sur la Juine n'apparaît pas au PDA car il est situé à l'intérieur du domaine de Méréville dont il bénéficie de la protection.

La ferme des Glaires est repérée remarquable. Cette protection ne concerne que l'extérieur. Les éléments situés à l'intérieur peuvent faire l'objet de stipulations particulière dans le règlement de copropriété.

Se reporter au compte-rendu figurant en Annexe 10

4 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 *Prise en compte de l'avis de la MRAe, CDPENAF et PPA*

Se référer au volume B – Conclusions & Avis du rapport

4.2 *Communication des observations et des propositions du public faisant l'objet d'un mémoire en réponse du Maître d'ouvrage*

Le procès-verbal de synthèse relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de le MEREVILLOIS, remis et commentés en mairie de LE MEREVILLOIS le 18 juillet 2024 à Monsieur Guy DESMURS, Maire, Madame Katia ROILLET, Responsable Urbanisme et technique, Monsieur Michel DELATOUCHE, conseiller municipal délégué, avait pour objet de leur communiquer les observations écrites et orales du public.

- Le responsable du projet disposait d'un délai de quinze jours à compter du jeudi 18 juillet 2024 pour produire ses observations et les communiquer au commissaire enquêteur (mémoire en réponse).

4.3 *Observations déposées par le public et Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage*

- Les responsable du projet a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 3 août 2024.

4.3.1 *Synthèse des observations*

Durant l'enquête, vingt-quatre personnes ont rencontré le commissaire enquêteur au cours des six permanences tenues en mairie de Le Mérévillois et dans la salle des fêtes d'Estouches.

Vingt-deux observations émanant de vingt-quatre personnes ont été consignées au registre mis à la disposition du public ou adressées par courriel à l'attention du commissaire enquêteur.

Par ailleurs quatre personnes se sont présentées pour commenter leurs observations déposées pendant la concertation. Ces observations figurent à la fin du présent document.

En outre, neuf pièces jointes comprenant documents, extraits de plans, photos, ont été joints aux observations.

Le commissaire enquêteur a procédé au dépouillement de l'ensemble des observations et mémoires qui sont jointes en annexe du présent rapport :

- Aucune observation ne porte sur le projet de PLU, les orientations du PADD, le respect des directives du SDRIF, de la loi SRU, et la façon dont la concertation préalable a été menée, ...
- La grande majorité des observations porte sur une demande de classement de parcelles en zone constructible,
- Une observation concerne une OAP,
- Une observation relative aux édifices remarquables concerne indirectement le PDA.

Compte tenu du nombre et de la nature des observations déposées par le public, portant essentiellement sur la constructibilité de certaines parcelles, le commissaire enquêteur a souhaité que le maître d'ouvrage réponde et se positionne sur chacune des questions posées.

4.3.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public et remarques du commissaire enquêteur

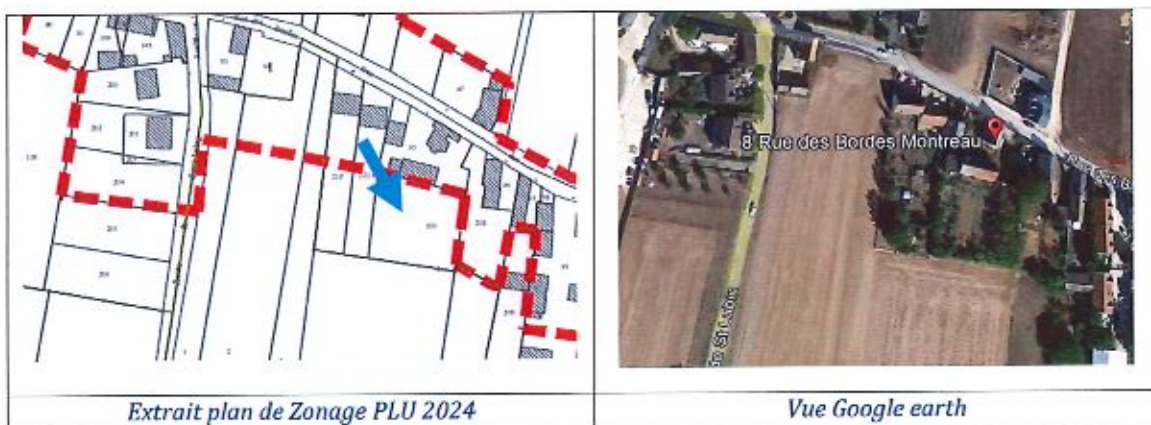
Observation n°1 : Mme Floriane VIDAL 8 rue des Bordes - Montreau

Mme VIDAL est propriétaire des parcelles communicantes n°95 et 223.

Des voisins ont leur jardin en zone UG, parfois avec des surfaces assez importantes ainsi que des terrains agricoles.

Mme VIDAL demande le classement de la parcelle n°223 en zone UG pour être traitée au même titre que ses voisins.

Cette parcelle est en partie un potager et en partie plantée de quelques arbres fruitiers, sans aucune valeur agricole ou environnementale, du fait de sa surface et de sa nature (voir Géoportail).



Appréciations du commissaire enquêteur :

Au cours de la première permanence, M. VIDAL, père de la déposante, a indiqué que la déposante :

- a conclu un accord avec l'exploitant de la parcelle agricole n°4 située à l'arrière de la parcelle n°223, pour la lui céder en fin d'exploitation afin qu'elle puisse y tenir des chevaux, préservant ainsi cette parcelle d'un abandon en jachères.
- envisage de construire sur la parcelle n°223 une piscine contigüe à sa maison, qui est établie en limite de la parcelle n°95.

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme en France stipule que les zones agricoles (zones A), sont destinées à protéger les secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans ces zones.

Ce deuxième projet requerrait un reclassement de la parcelle n°223 en zone UG, au même titre que la parcelle n°224 située à proximité dans une configuration identique, située en zone agricole et classée en zone UG. La vue aérienne permet de constater que la parcelle n°223 est bien un jardin, isolée des parcelles exploitées en agriculture par une rangée d'arbres.

Réponse de la mairie

Un déclassement partiel sur la lignée de quelques arbres fruitiers, sans aucune valeur agricole ou environnementale peut être envisagé en zone UG pour que Monsieur Vidal puisse disposer, au même titre que ces voisins, d'un jardin et y installer éventuellement une piscine.

Le reste de la parcelle restera en zone agricole (A), car ce classement n'empêche pas les installations liées à l'élevage des chevaux.

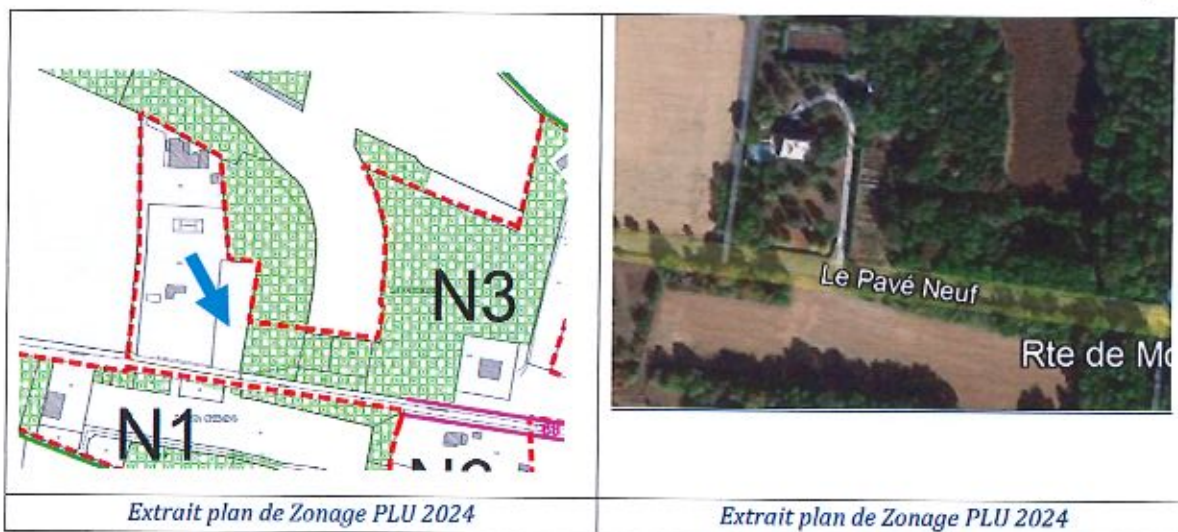
Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'accord du maître d'ouvrage pour une modification partielle du zonage de la parcelle n°223 afin de permettre le projet d'aménagement de la propriétaire.

Observation n°2 : M. Jeanne BONNAFOUS et M. BROSSONOT – 7 rue de Bel Air – Méréville

Les déposants demandent que le terrain de la Paturinée d'une superficie de 2042 m², riverain du 107 Veauluisant, route de Monnerville à Méréville, M.3., dont ils sont propriétaires en indivision, soit classé en zone constructible.

Ce terrain est desservi par l'eau de ville avec compteur et une ligne électrique passe devant la façade.

**Appréciations du commissaire enquêteur :**

Cette parcelle est située en zone N3, en limite d'un espace boisé, et actuellement exploitée en potager.

PLU pièce 4 Règlement :

Le secteur N3 correspond notamment aux habitations situées dans les espaces naturels.

Dans ce secteur, sont admis sous condition :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat s'il n'y a pas création de nouveau logement et si l'emprise au sol créée est inférieure à 20 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois). Le projet devra également s'inscrire dans la continuité bâtie de la construction existante et dans la limite de la hauteur à l'égout.
- Les annexes techniques (abris de jardin, ...) d'une emprise au sol de 25 m² maximum (cette possibilité de construction n'étant autorisée qu'une seule fois).
- Les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Le commissaire enquêteur constate que les parcelles voisines, classées aussi en zone N3, comportent une habitation avec piscine, des terrains de tennis, et des bâtiments d'activités non agricoles.

Réponse de la mairie

Un classement en zone constructible (U) ne peut être envisageable, dans la mesure où il n'existe pas de continuité bâtie en limite de ce secteur et l'enjeu communal est de préserver cette entrée de ville paysagère afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Remarque du commissaire enquêteur

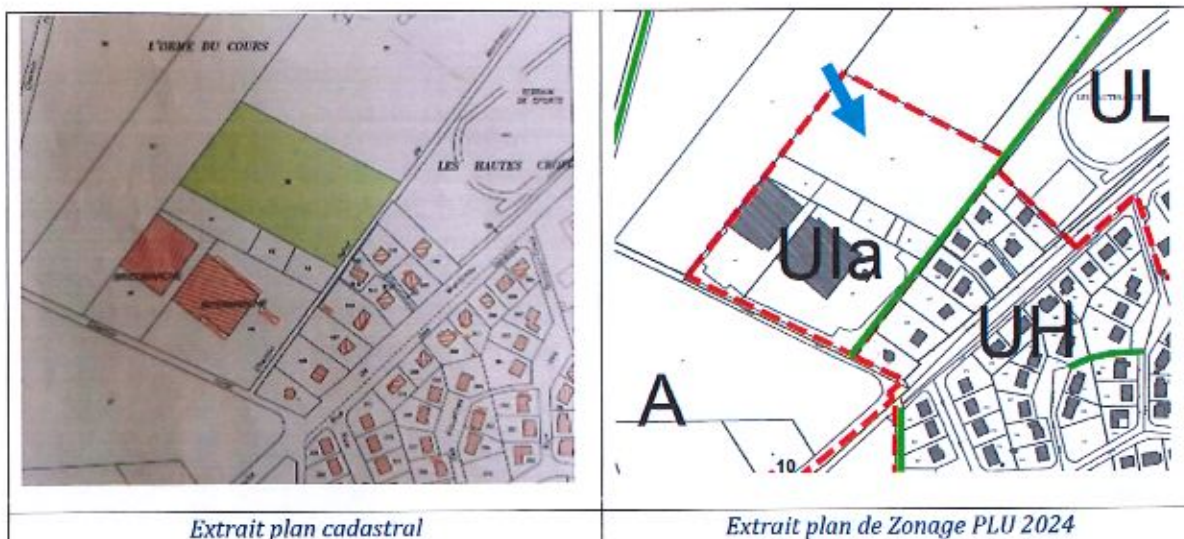
Le commissaire enquêteur prend acte du refus de modifier le zonage de la parcelle située entrée de ville en zone N3.

Observation n°3 : Mmc Marie-Elise JOERGER - 1 rue de Renonval - Le Mérévillois - marie-elise-joerger1@laposte.net

Dans cette contribution, Madame JOERGER souhaite que le terrain cadastré section YD n°26 sis au lieu-dit « l'Orme du Cours » reste classé en zone UI.

Ce terrain jouxte les magasins Intermarché et Bricomarché et sera voisin du projet de construction de la commune qui souhaite implanter une gendarmerie et une zone pavillonnaire.

Mme JOERGER indique que ces parcelles sont idéalement situées pour un éventuel agrandissement commercial ou l'implantation d'un nouveau commerce ou artisanat -plusieurs demandes lui sont parvenues à ce sujet, et rappelle que des courriers ont été adressés les 14 décembre 2021 et 24 juin 2023 en mairie, complétés par de nombreux échanges verbaux.

**Appréciations du commissaire enquêteur :**

Le plan de zonage du projet de PLU 2024 indique que la parcelle n°26 est classée en zone Ula, au même titre que les parcelles n°41, 42 et 43. Le tracé de la limite avec la zone UH, en pointillé rouge, est en partie masqué par le trait vert.

L'implantation d'un nouveau commerce ou artisanat sur la parcelle YD n°26 semble donc compatible avec le projet de PLU.

Réponse de la mairie

La demande a été prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire : le terrain cadastré section YD n°26 sis au lieu-dit « l'Orme du Cours » est classé en zone UI au projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Observation n°4 : Mme Béatrice FOUCAULT, M. B MEUNIER, Mme Isabelle FOUCAULT SUIRE

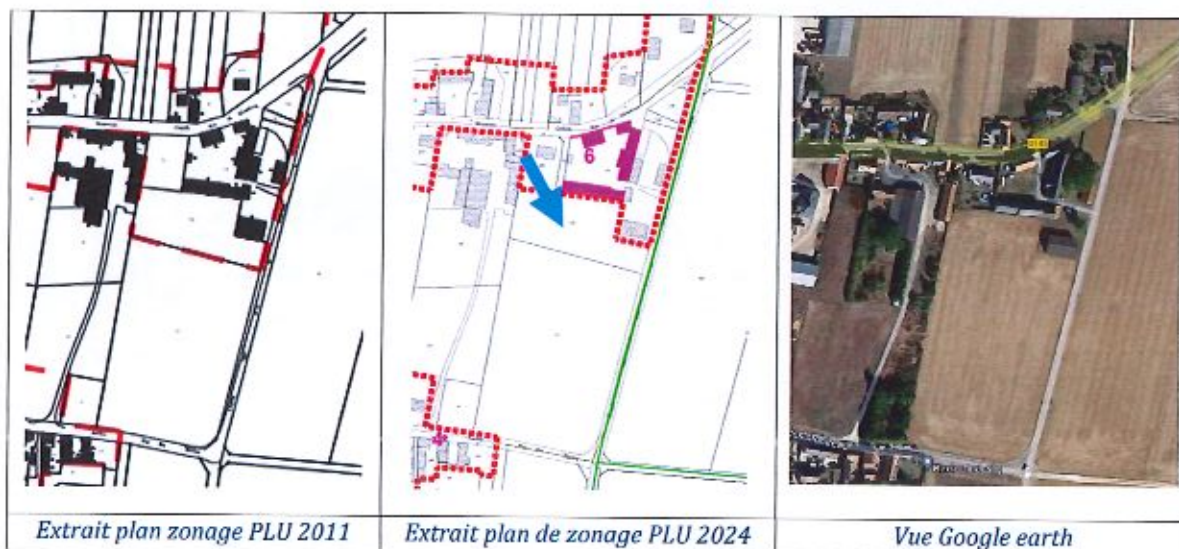
Les parcelles 120 et 121 sont actuellement cultivées. Lors du décès des parents des déposants, il avait été convenu fin 2023 avec les autres membres de la famille que la parcelle 120 soit vendue en terrain constructible, comme la parcelle attenante n°38, vendue il y a quelques années.

Le géomètre chargé de la division de la parcelle 120 a indiqué qu'elle avait changé de destination et n'était plus constructible.

Les déposants demandent le rétablissement du zonage en UG, et demande la justification du zonage différent des parcelles AN 34 et AN 174 voisines, d'autant plus que le hameau de Montreau est noté « Espace urbanisé à optimiser ».

Dans ce cas, ils s'engagent à remettre la parcelle 121 en jachère et ne plus appliquer de traitements (phytosanitaires).

Les déposants semblent avoir entendu dire par leur père que la conseillère municipale habitant rue des Bords, dans les années 1980, avait demandé le changement d'affectation de ces parcelles de constructible à non-constructible.



Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que les parcelles 120 et 121 constituent une pièce cultivée d'un seul tenant (vue google earth), de même que les parcelles 174 et 76 à 79 situées de l'autre côté de la Grande rue de Montreau, le zonage UG de ces dernières n'ayant pas été modifié.

Il apparaît aussi que les parcelles 120 et 229 sont constructibles au titre du zonage du PLU de 2011, la parcelle 229 ayant été construite après 2011. La voie d'accès à la parcelle 120 depuis la Grande rue de Montreau (parcelle n°230), qui est dessinée sur le plan de zonage, n'a pas été réalisée, laissant apparemment la parcelle n°120 sans accès depuis cette rue.

Le Rapport de présentation du PLU indique :

§ 1.3 Choix retenus

Le PADD vise l'équilibre entre :

...

b) Le renouvellement urbain, **le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

§ 2.3.1. Les OAP Habitat dans la trame urbaine

Ces unités foncières non bâties ou partiellement bâties offrent des potentialités pour répondre à l'enjeu d'optimiser les espaces urbanisés du SDRIF.

Ces OAP sont au nombre de 4 :

L'OAP rue de la Vallée au Gendre

L'OAP rue de Renonval

L'OAP coteau de Renonval

L'OAP d'Estouches

Au chapitre 4 Prise en compte des objectifs de densification du SDRIF à l'horizon 20230 (p.92)

« ... il a été recensé dans le cadre des études du PLU les regroupements de dents creuses enserrées dans un tissu urbain existant et bordées de réseaux. Cet exercice a permis de repérer des fonciers suffisamment importants pour réaliser quatre OAP dans le tissu urbanisé pour répondre à l'enjeu d'optimiser d'au moins 10% les espaces urbanisés du SDRIF. »

Le hameau de Montreau n'est pas concerné par les OAP Habitat retenues. Cependant il semble que le changement de zonage de la parcelle n°120 constitue une anomalie au regard du traitement de la parcelle voisine n°174, que la commune pourra justifier.

Le commissaire enquêteur souligne que le propriétaire s'engage, en contrepartie du changement de zonage, de ne plus utiliser de produits phytosanitaires sur la parcelle 121.

Le commissaire enquêteur objecte que l'incidence de cette mesure pour limiter la pollution doit être considérée comme modeste compte tenu des vents dominants d'ouest.

Réponse de la mairie

Cette requête ne peut être acceptée, dans la mesure où la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Suite à une réunion avec les services de l'Etat sur la délimitation de la zone urbaine sur le hameau de Montreau, seules des extensions mesurées ont été tolérées (dents creuses) dans la continuité bâtie sur voie comme c'est le cas de la parcelle 174.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte du maintien des parcelles n°120 et 121 en zone agricole, en conformité avec les exigences du SDRIF.

Observation n° 5 : Mme Marie-Claire JOERGER

Voir Observation n° 3

Observation n° 6 (courriel) : Mme Isabelle FOUCAULT-SUIRE

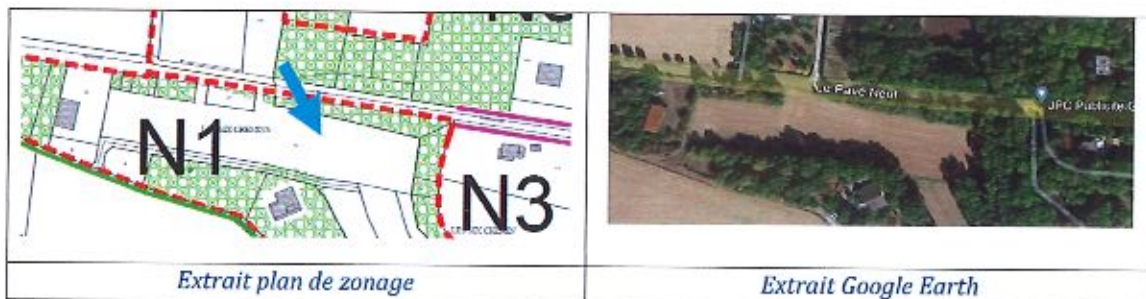
Voir observation n° 4

Observation n° 7 : Mme Edwige SAINT-GERIN et M. Régis BOUDIER

Les déposants demandent à ce que leur parcelle n°30, de 9160 m² située route de Monnerville, soit rendue constructible.

Les engins agricoles sont maintenant trop grands pour pouvoir y accéder du fait de la proximité des maisons voisines. La parcelle est actuellement mise en jachère et n'a aucune rentabilité.

Cette demande a déjà été déposée fin 2023 lors de la concertation.



Appréciations du commissaire enquêteur :

L'accès à cette parcelle est possible soit par la route de Monnerville, interdite aux engins agricoles à grand gabarit, soit par la parcelle agricole située au sud par un passage d'environ 6 mètres entre des propriétés privées.

Selon le requérant, les contraintes d'exploitation compromettent la rentabilité de la parcelle, et la mise en jachère n'occasionnerait que des coûts.

Le commissaire enquêteur observe que ce secteur n'est pas concerné par les OAP Habitat retenues.

Réponse de la mairie

Un classement en zone constructible (U) ne peut être envisageable, dans la mesure où il n'existe pas de continuité bâtie en limite de ce secteur et l'enjeu communal est de préserver cette entrée de ville paysagère afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte du maintien de la parcelle n°30 en zone agricole, en conformité avec les enjeux communaux exprimés dans le PADD et en conformité avec les exigences du SDRIF.

Observation n° 8 : M. Laurent CAZALS - Immobilière de Méréville.

La requête concerne les parcelles AK 847, 840, 852 d'une contenance de 2543 m² situées rue du Tour de Ville, entre les n°19 et n°21, à proximité d'habitations familiales de M. CAZALS.

Ces parcelles sont positionnées sur 2 zonages au PLU : N1 en partie arrière et UG du côté Bourg (entre espace paysagé et bâti remarquable).

Au titre de son activité d'agent immobilier, M. CAZALS est sollicité par des aménageurs fonciers qui proposent d'acquérir ces parcelles afin d'y construire un immeuble d'une capacité de 15 logements, positionnée sur la zone UG.

Attaché à la qualité de vie du Mérévillois (ruralité, tranquillité, et accessibilité financière), M. CAZALS souhaite préserver le tissu urbain de l'implantation d'un immeuble en plein centre-ville, qui engorgerait la circulation et le stationnement rue du Tour de Ville.

La modification du zonage de N1 en UG pour la partie arrière de la parcelle permettrait d'y inscrire 4 à 5 terrains individuels pour constructions unifamiliales, évitant ainsi une sur-densification en hyper centre du village.



Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que, si le projet de construction d'un immeuble aura certainement pour effet de saturer la voie d'accès à ces parcelles, le projet de lotissement de quelques maisons impliquerait la dégradation de la végétation arborée du fond de la parcelle 840, qu'il conviendrait alors de compenser.

Réponse de la mairie

Un classement en zone constructible (U) ne peut être envisageable, dans la mesure où il n'existe pas de continuité bâtie en limite de ce secteur ; et l'enjeu communal est de préserver le paysage afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Remarque du commissaire enquêteur

Le projet de construction éventuelle d'un immeuble positionné dans la zone U des parcelles sera soumis à l'appréciation de la commune lors de l'instruction du permis de construire. La limitation du nombre de logements devra être examiné à cette occasion.

Observation n°9 : Mme Corinne BERTHELOT et M. MAURY, ruelle de la Camuse

La requérante s'interroge sur la constructibilité de son terrain, classé en zone UGa au projet de PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La zone UG comprend un secteur UGa qui correspond au secteur de la Camuse situés entre les deux noyaux anciens du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père ».

Ce secteur est frappé d'une bande de constructibilité de 25 mètres au-delà de laquelle ne sont autorisés que les extensions des constructions principales existantes, les annexes et abris de jardins, d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension et de construction n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU), et les piscines (Règlement p.58).

Sur le plan de zonage, la sente de la Camuse est surlignée d'un trait vert légendé « Chemins et sentes à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », de même que le quartier est aussi coloré en vert, légendé « Espaces Verts à Protéger (EVP) » au titre du même article.

Il semble donc que le terrain de Mme BERTHELOT et M. MAURY ne soit pas constructible.

Réponse de la mairie

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

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.

Néanmoins, sont autorisés, les extensions des constructions principales existantes, les annexes, abris de jardins, d'une superficie de 20 m² de surface de plancher maximum et piscines.

Par ailleurs, sur ce secteur en milieu central sont autorisés 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.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte du maintien de la parcelle située rue de la Camuse en zone UGa, car située en cœur d'îlot. Les constructions permises sont limitées aux aménagements définis au règlement.

Observation n° 10 (courriel) : M. Maxime HIBERT, conseil de Mme DROUET

Mme DROUET est propriétaire des parcelles AL n°10 et AL n°11 situées sur l'OAP de la vallée du Gendre, classée en zone UH au projet de PLU.

Cette OAP sur 9500 m² prévoit la construction de 15 logements dont plus de 40% en logements sociaux.

Remarques sur l'OAP :

- L'OAP sera-t-elle réalisée par tranche, une première tranche en partie nord et une seconde tranche en partie sud.
- La densité maximale autorisée de 15 ou 15,9 logements par hectare paraît faible par rapport à la localisation, la densité des propriétés riveraines est plutôt autour de 20 logements/hectare.

Le requérant demande si des promoteurs se seraient déjà manifestés pour cette OAP.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La mairie a indiqué par courriel du 28/06/2024 qu'aucun promoteur ne s'était manifesté.

Commentaire verbal de Mme DROUET : la propriétaire de la parcelle est sa mère, actuellement logée en EPHAD. Toutes deux souhaitent que la vente se réalise au plus tôt, d'où leur intérêt pour que

l'aménagement de l'OAP puisse le cas échéant être réalisé en deux phases, la première comprenant leurs parcelles.

Réponse de la mairie

Au sein d'une OAP, la construction peut se faire soit « au coup par coup » soit dans le cadre d'une opération d'ensemble avec éventuellement des tranches de réalisation.

La densité recherchée a été basée sur le respect de la morphologie du tissu urbain existant et s'inscrit dans les densités résidentielles du tissu urbain existant du territoire du Mérévillois qui sont de 13 logements à l'hectare (Cf. diagnostic communal page 8).

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'avère que si l'aménagement de l'OAP est permis et cadré par le PLU, la réalisation des projets sera de l'initiative des promoteurs. La commune ne maîtrise pas ni le volume de chaque projet, ni son calendrier.

Observation n° 11 : M. Ilyes KHEMISSI 8 rue de la gare

Le requérant est propriétaire de la parcelle n° 310 située en zone N1, héritée de la famille VERNON,

Cette parcelle est une ancienne parcelle d'activité, qui comprend des constructions datant de 1941 :

- Un hangar (ancienne menuiserie) de 400 m² abritant au RDC un garage automobile et
- Au 1er étage un dépôt de matériel d'entrepreneur de bâtiment, avec atelier ;
- Une dalle bétonnée
- Citernes à fioul enterrées.

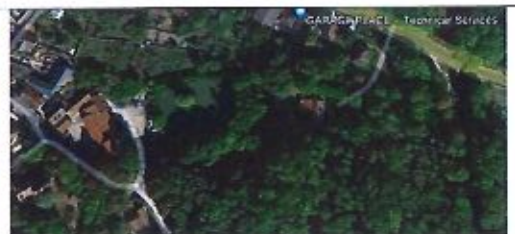
La parcelle comporte un accès avec un portail du côté de l'ancienne déchetterie.

La parcelle voisine n°316 a été une décharge de déchets, gravats et métaux pendant plus de 50 ans, utilisée par la ville pour surélever le terrain.

Le projet porté par le requérant consiste à y installer des services et hébergements destinés au tourisme, avec des équipements écologiques préservant le caractère naturel de l'environnement.



Extrait cadastre



Vue Google Earth

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le requérant a commencé à réhabiliter le hangar, et projette d'aménager l'ensemble de la parcelle qui avait été abandonnée pendant plusieurs décennies, avec l'objectif d'y développer des activités touristiques, événementielles ou autres, dans un esprit de préservation de la nature. Ce projet qui peut s'étendre jusqu'à la rive de la Juine, n'est pas encore finalisé,

L'état probable de pollution d'une partie de ce terrains peut questionner son classement en zone N1.

Réponse de la mairie

Un classement en zone constructible (U) ne peut être envisageable :

La parcelle d'accès (AK 720) supposant desservir la propriété est une parcelle privée appartenant à la commune et donc le terrain est enclavé.

Par ailleurs, même si conformément à l'article L.151-11, le PLU peut désigner par une étoile au plan de zonage, un/des bâtiment(s) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ce classement impliquerait un nouveau passage devant la commission de la CDPENAF.

Pour information : Concernant la pollution des sols - Il est stipulé au règlement que les constructeurs doivent prendre en compte les sites référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et ceux avérés (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7). Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin. Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Remarque du commissaire enquêteur

- Le commissaire enquêteur a été informé, lors de la réunion de restitution des observations, que la parcelle AK 720 par laquelle l'accès à la parcelle n°310 serait possible, avait été vendue par la commune en vue d'un aménagement (il s'agit de l'accès à l'ancienne déchetterie). La parcelle n° 310 est donc enclavée, sauf à un accord de servitude passé entre propriétaires.
- Le commissaire enquêteur s'interroge par ailleurs sur la réelle contrainte que représenterait un passage en commission CDPENAF pour un changement de destination du bâtiment existant. En effet, celui-ci menacerait ruine s'il était abandonné, et est en cours de réhabilitation par son propriétaire.
- Par ailleurs la pollution la parcelle voisine n°316 n'a pas été évoquée par le requérant en termes de dépollution, mais pour s'interroger sur le classement de celle-ci en zone N, et argumenter pour un aménagement respectueux de l'environnement.
- Le commissaire enquêteur recommandera d'examiner la possibilité de réaliser un projet compatible avec l'objectif de développement touristique de la ville, conformément à la proposition de la CAESE d'étoffer le volet « Tourisme » du PADD en favorisant la création d'hébergements ou gîtes écoresponsables et insolites, éventuellement à l'occasion d'une modification du PLU.

Observation n° 12 : M. Nicolas JOERGER – 1 rue de Renonval

Le requérant exploite une cressonnière accessible par le chemin de la Fontaine, cadastrée AI. 359 dont il est propriétaire.

Ce chemin est surligné en rouge sur le plan exposé en mairie (en vert sur le plan de zonage), légendé en sentier pédestre.

S'agissant d'un chemin privé nécessaire à son exploitation, le requérant est opposé à tout autre usage afin de préserver la tranquillité du site et de pouvoir exercer son métier sercinement.

Réponse de la mairie

La Ville a effectivement protégé les chemins agricoles afin qu'ils soient maintenus ; la légende au plan de zonage vise bien les chemins agricoles, sans changement de destination.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte que le chemin de la Fontaine qui dessert la cressonnière du requérant est bien un chemin protégé à usage agricole, et non pas un sentier pédestre accessible au public.

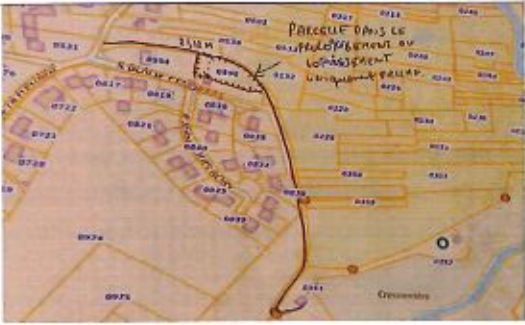
Observation n° 13 : M. Nicolas JOERGER – 1 rue de Renonval

Le requérant est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 596 qui est partie intégrante de son exploitation agricole de cressonnières, et sur laquelle il souhaite habiter. Cette parcelle est mitoyenne de la parcelle n°594 comportant une maison et un appentis.

Le bon fonctionnement d'une cressonnière exige d'être sur place à tout moment. Il est indispensable aussi de disposer d'une chambre froide pour garantir la fraîcheur des produits, gage de qualité, notamment pour l'alimentation du MIN de Rungis.

Il s'agit de construire une petite construction respectueuse de l'environnement actuel ce qui permettrait de préserver le paysage (aucun arbre sur la friche), dans l'alignement des maisons du lotissement voisin, et d'y intégrer une chambre froide (5 m² env.) « afin de ne pas casser la chaîne du froid et de gagner du temps de sommeil à pouvoir charger mon camion sur place avant de partir livrer, mais également être sur place afin de mieux gérer les aléas d'une cressonnière.

Le requérant est entré en contact avec la DDT qui n'est pas opposée au projet, lui conseillant de l'exposer dans le cadre de la révision du PLU.

	
<i>Extrait cadastre</i>	<i>Vue Google Earth</i>
	Bonjour M.Joerger, Après analyse des documents que vous m'avez envoyés, il s'avère que votre terrain est situé en zone naturelle et protégé au titre du paysage. Cette protection n'interdit pas la construction mais la contraint fortement et laisse à l'appréciation du service instruisant les autorisations la possibilité de refuser une construction s'ils jugent qu'elle impacterait de manière trop importante le paysage ou les espaces naturels concernés. Par ailleurs, la zone naturelle n'autorise pas la construction de bâtiments d'habitation, sauf à démontrer qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole. Il conviendrait donc de faire la démonstration de lien entre votre exploitation et la création d'une habitation sur ce secteur. Seule une révision du Plan local d'urbanisme permettrait d'ouvrir la constructibilité de votre terrain. Je vous invite donc à vous rapprocher de la commune (service urbanisme) afin de connaître le calendrier d'avancement de la révision du PLU et éventuellement leur signaler votre projet afin que cela puisse être intégré à termes. Restant à votre disposition pour tout complément, Cordialement, Chloé HARDOUIN
<i>Extrait cadastre</i>	<i>Avis de la DDT 2022</i>

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le projet de M. JOERGER semble entièrement justifié par les contraintes de sa cressonnière. Il est fortement attaché à l'environnement naturel dans lequel il exerce son métier, et une habitation à proximité de son exploitation en soulagerait fortement les contraintes. Il souhaite une habitation modeste du type chalet, intégrée au caractère naturel de son environnement.

Cette habitation serait située sur une parcelle dont il est propriétaire, en friche, située du côté construit du chemin d'accès à son exploitation, qui lui appartient aussi, et mitoyenne d'une parcelle construite de même nature.

Consultée par le requérant, la DDT ne s'oppose pas au projet, dans la mesure où il est « démontré qu'il est nécessaire à l'exploitation agricole. »

Réponse de la mairie

La parcelle AL 596 est située au PLU révisée pour partie en zone N1 (environ 1500m²) et pour partie en zone UH (environ 1000m²). Un projet de construction est envisageable sur la partie de parcelle située en zone UH.

Un changement de classement de la partie de parcelle située en zone N1 n'est pas envisageable, car l'enjeu communal est de préserver le paysage afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

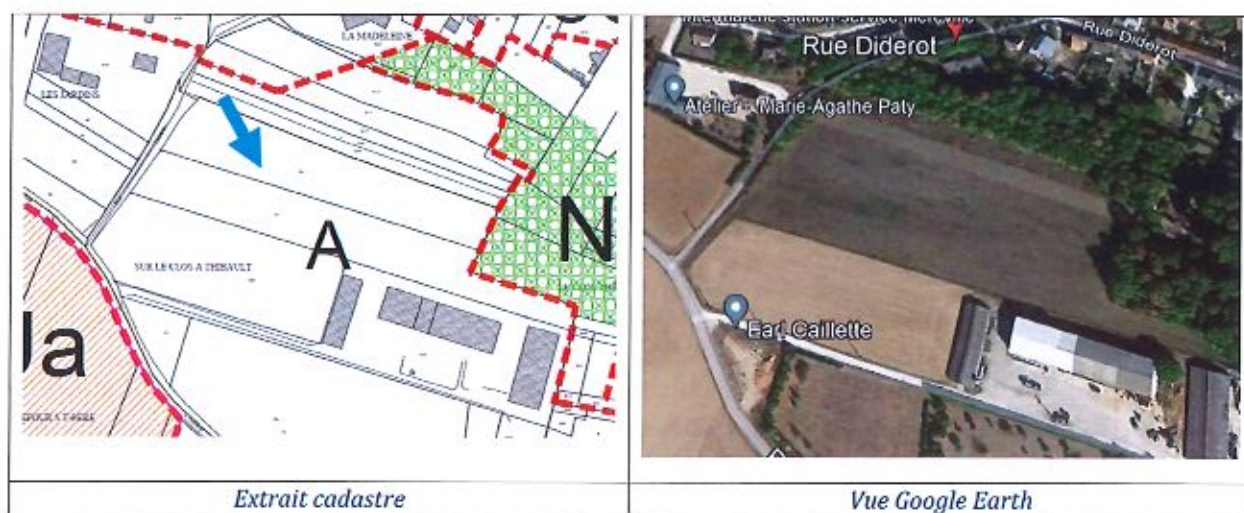
Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que, contrairement aux indications de la commune, la parcelle AL 596 appartenant à M. JOERGER, accessible uniquement par le Chemin à Tintin qui lui appartient aussi, est entièrement en zone N1. C'est la parcelle mitoyenne AL 131, accessible par la rue Blaise Cendrars, qui est classée en zone UH. Cette parcelle en longueur comporte une petite construction à son extrémité.

Eu égard à la végétation couvrant la parcelle AL 596 et la forme allongée de la parcelle AL 131 construite à son extrémité, et considérant la superficie réduite nécessaire au projet de M. JOERGER, le commissaire enquêteur préconise un échange partiel de zonage UH et N1 entre les deux parcelles : cela permettrait de conserver la superficie globale de zone N1, et la construction de son projet.

Observation n°14 : Famille PATY - rue Diderot – Méréville -

Les requérants demandent le classement en zone UH de leur parcelle n° ZM 49 et 50 au Clos Thibault, actuellement classée en zone A.



Appréciations du commissaire enquêteur :

Le clos Thibault est actuellement situé en continuité d'un large ensemble de parcelles agricoles comprenant « carrefour Saint Père », « l'Aumône », jusqu'à « l'Orme du Cours » et au-delà.

Cependant la réalisation de l'OAP Saint-Père va isoler le clos Thibault avec des implications pour son exploitation agricole, ce qui motive, outre l'intérêt financier, la demande de classement en zone UH.

Réponse de la mairie

Un classement en zone constructible (U) ne peut être envisageable, dans la mesure où il n'existe pas de continuité bâtie en limite de ce secteur et l'enjeu communal est de préserver le paysage afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte du maintien des parcelles n° ZM 49 et 50 au Clos Thibault en zone agricole, en conformité avec les enjeux communaux exprimés dans le PADD et en conformité avec les exigences du SDRIF.

Observation n°15 : Christine BOUQUEREL - 3 rue de la Laiterie - Méréville -

Les requérants souhaitent vendre leur lot à bâtir section ZM 560 d'une surface de 500 m² situé au 15 rue de la Falaiserie. La sente Manicroche qui dessert cette parcelle appartient à la commune, laquelle refuse d'y faire des travaux. Les requérants demandent un droit d'accessibilité à cette sente Manicroche afin de déposer un permis de construire.



Extrait cadastre	Extrait zonage PLU 2024	Extrait Google Earth
------------------	-------------------------	----------------------

Appréciations du commissaire enquêteur :

La sente Manicroche est surlignée d'un trait vert légendé « Chemins et sentes à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ». Son utilisation comme voie d'accès devra tenir compte des mesures de protection.

Réponse de la mairie

La demande de travaux de voirie n'a pas de lien avec la révision du PLU.

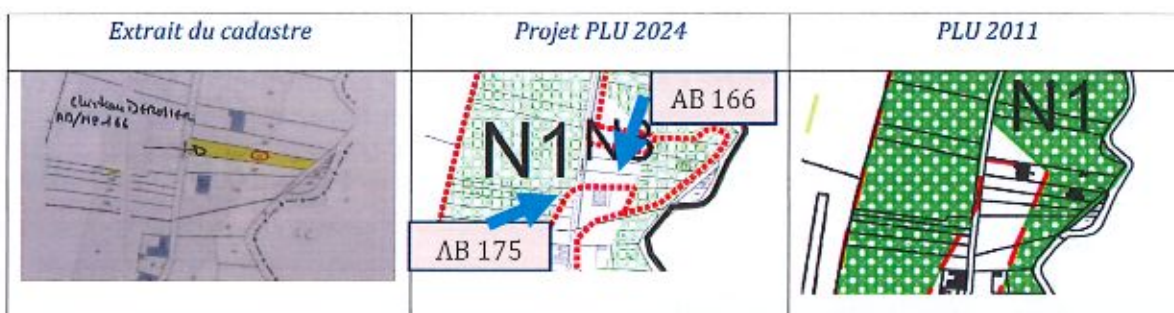
Néanmoins, pour information : Un projet de construction est envisageable sur la partie de terrain situé en zone UH au PLU révisé et dans ce cas, un accès depuis la rue de la Falaiserie via la parcelle existante devra être étudié afin de préserver la sente Manicroche protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui confirme la constructibilité de la parcelle ZM 560 située 15 rue de la Falaiserie. Son accès devra être étudié depuis la rue de la Falaiserie via une parcelle existante afin de préserver la sente Manicroche qui est protégée.

Observations n°16 & 17 : M. Christian DEROSIER – 10 rue Carnot - Méréville

Le déposant souhaite la modification du zonage de ses parcelles cadastrées AB 166 et AB 175 à Bossenval.



1 – La parcelle AB 166, d'une largeur de façade de 9 mètres, est située au milieu d'une ancienne division en cinq parcelles d'un large terrain qui va depuis le chemin des Cailles jusqu'à la berge de la Juine, et se prolonge sur une petite île en rive gauche.

Les deux parcelles d'extrémité sont construites, celle située au sud a été acquise par l'ancien maire alors qu'elle était inconstructible. La révision du PLU de 2011 a modifié le zonage de la parcelle N1 à N3, ce qui l'avait rendu constructible et permis à l'ancien maire d'y construire son habitation.

La modification de zonage pour rétablir la zone N3 sur une partie de la parcelle AB 166, comme au PLU précédent, permettrait la construction d'une maison sur les limites latérales, celles-ci étant éloignées de plus de 10 ml d'un voisin, et de plus de 14 ml de l'autre voisin. La règle des 8 mètres ne s'appliquerait pas du fait de l'éloignement des constructions voisines.

Le requérant demande de changer les règles de capacité à construire en permettant de construire sur limites latérales comme nombres de PLU l'autorisent pour les petites façades.

Son droit constructible étant entre 2 constructions éloignées comme cité.

2 – La parcelle AB 175, située à l'ouest du chemin des Cailles est divisée par la limite de zones N1 et N3. Cette limite de zone N3/N1, qui partage la partie large de la parcelle en façade, semble être placée de façon arbitraire. Celle-ci pourrait être déplacée pour rendre constructible la parcelle depuis la route.

Le déposant souhaite que la partie constructible s'élargisse de la largeur du trait de délimitation des parcelles figurant au zonage du PLU 2011 (environ 5 mètres).

Appréciations du commissaire enquêteur :

Parcelle AB 166

Sur le plan de zonage du projet de PLU 2024, la limite des zones N3/N1 du PLU de 2011 a été déplacée pour inclure la construction réalisée depuis par l'ancien maire. Ce déplacement se fait au détriment du déposant car les caractéristiques des terrains étant identiques, celui-ci s'interroge sur sa motivation, qui lui apparaît confiscatoire.

Le commissaire enquêteur préconise que la ville examine la requête en reclassement.

Parcelle AB 175

La parcelle AB 175 se situe en limite des hameaux de Bossenval et Boigny.

*La limite de zones N3 et N1 du PLU de 2011 passe derrière les constructions anciennes du hameau de Boigny, et rejoint la route au niveau du panneau « Bossenval ». Cette limite est représentée au plan de zonage par **un trait interrompu rouge dont l'épaisseur correspond à une largeur d'au moins 5 mètres** à l'échelle du plan de zonage. Elle semble avoir été tracée approximativement sur la base d'une photo aérienne en bordure de taillis, ces taillis non entretenus ayant progressé vers la route depuis 2011.*

Le déplacement de la limite de zone vers l'ouest pourrait positionner la partie large de la parcelle en zone N3, et permettre la constructibilité de la parcelle AB 175 du côté de la route.

Réponse de la mairie

Un changement de classement n'est pas envisageable, car l'enjeu communal est de préserver le paysage afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le secteur N1 (strict et inconstructible) ne permet pas la réalisation de construction à usage d'habitation (cf. article L.151-11 du code de l'urbanisme), sauf si instauration de STECAL (L.151-13) ce qui impliquerait de repasser en commission CDPENAF.

Est précisé qu'initialement le terrain était à l'ancien PLU en zone N3 qui par nature est une zone non constructible, sauf extension. Le règlement de l'ancien PLU autorisait les nouvelles constructions bien qu'en zone N3. Le requérant a eu plus de 10 ans pour construire mais rien n'a été fait.

Remarque du commissaire enquêteur

Parcelle AB 166 :

Cette parcelle apparaît comme constructible au **PLU de 2011** :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Sont autorisées si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages (R 123-8) :

- b) En secteur N3 sont admis en application de l'Article R 123-8 dernier paragraphe du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels ou paysagers :
- Les constructions nouvelles à usage de logements,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et à l'entretien ou la gestion des espaces naturels,
- L'extension des constructions existantes jusqu'à 20 % de la SHON bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée).

Le règlement du projet de PLU 2024, stipule p. 154 que les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont plus admises en zone N3, rectifiant ainsi ce que la municipalité considère comme une anomalie du règlement de 2011.

Le commissaire enquêteur observe que, au voisinage de la parcelle n°166 et pour l'ensemble des parcelles mitoyennes n°162 à 170, le zonage N3 concernait la partie des parcelles située depuis la route jusqu'à la partie boisée, que celle-ci soit construite ou non. La parcelle n° 162 située au nord était construite en 2011, ainsi que la partie boisée de la parcelle n°163. La parcelle n° 170 située au sud a été construite après 2011.

On constate que les limites des zones N3 et N1 du projet de PLU 2024 sont établies « à la parcelle » tout au long du chemin de Bossenval, avec un découpage de nombreux « créneaux » au plus près de chacune des constructions, notamment au nord, dans l'intention semble-t-il de satisfaire à la lettre aux exigences de limitation de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le commissaire enquêteur considère que la municipalité est légitime dans ce choix de découpage des zones N3 et N1, et dans la rectification de l'anomalie du règlement de 2011.

Parcelle AB 175 :

La parcelle n°175 est située en partie en zone N1, et en partie en zone N3 sur une profondeur d'environ 12 mètres à partir de la chaussée. De même que pour la parcelle n°166, le règlement du projet de PLU 2024 ne permet pas d'y réaliser une construction nouvelle.

Observation n° 18 : M. et Mme ARNOULT n- 52 rue de la Gare - Méréville

Les déposants souhaitent avoir confirmation que leur parcelle n°AH366 n'est pas coupée en deux zonages UH et N, comme elle l'était au PLU de 2011.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Après vérification, il apparaît qu'au PLU de 2011 la parcelle n° AH366 était bien partagée entre la zone UH comprenant le bâti et la zone N1 correspondant à l'ancienne voie ferrée. La partie de parcelle située en zone N1 est exploitée en potager par les propriétaires.

Le nouveau PLU inscrit la parcelle en zone UH dans sa totalité.



Réponse de la mairie

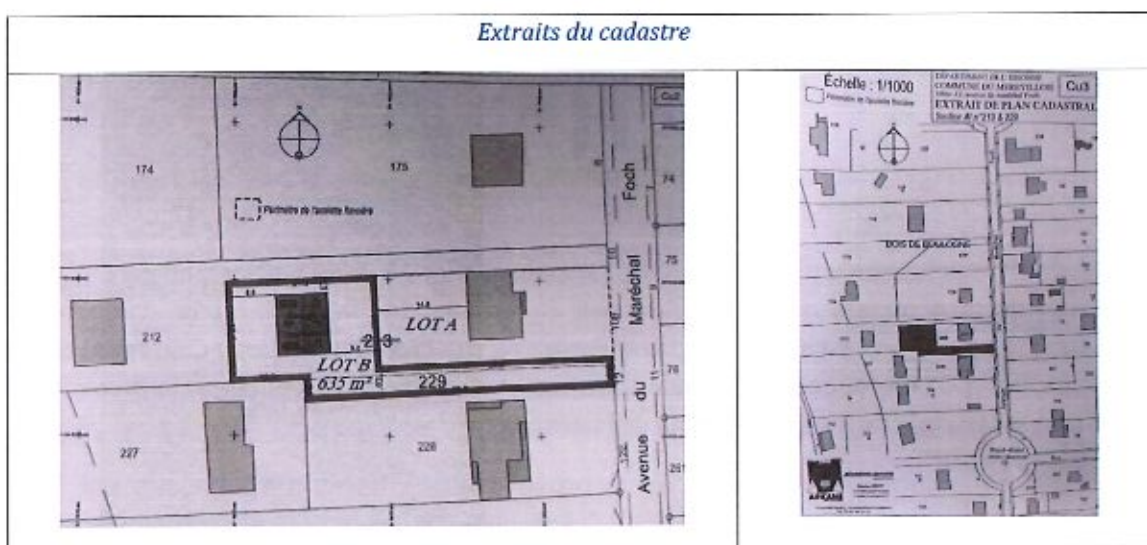
La demande a été prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Observation n°19 (courriel) : M. Nuno BALTAZAR – 10 bis ave du Maréchal Foch – Le Mérévillois

Le requérant a récemment acquis la parcelle AI 229, avec un accès au lot arrière, parcelle AI 213, qu'il souhaite construire.



Cependant le règlement impose une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement, ce qui interdirait toute construction en second rideau, ce qui est contraire aux lois ALUR et ELAN, ainsi qu'au SDRIF et à la loi Climat et Résilience,

Ces législations et schémas directeurs visent encourager l'expansion des villes afin de préserver les terrains agricoles et à encourager la densification urbaine à l'intérieur des périmètres bâtis existants.

L'interdiction des constructions en lot arrière par la mise en place de cette bande de constructibilité de 25 mètres empêche donc de respecter ces directives étatiques qui prônent une densification des centres-villes. De plus il est important de noter que les lots arrière existent déjà dans notre zone et

seront, malgré cette nouvelle construction, derrière mon terrain (voir annexe). Cette nouvelle règle va ainsi à l'encontre des objectifs de densification urbaine et de préservation des terrains agricoles tels qu'établis par les lois précitées.

En conséquence je souhaite attirer votre attention sur cette incohérence et vous demande de bien vouloir reconsidérer cette disposition afin de permettre la constructibilité des lots arrière en conformité avec les directives nationales les directives nationales et régionales.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Il appartient à la ville d'examiner la recevabilité de la demande du requérant au regard des constructions environnantes.

Réponse de la mairie

Un changement de classement n'est pas envisageable. Cet objectif d'instaurer une bande constructible a pour enjeu de préserver le cadre paysager des quartiers du Petit Parc, du Bois de Boulogne et de la Camuse, qui malgré leur classement antérieur EPR (Eléments de Paysage Remarquable) font toujours l'objet de défrichage sans replantation d'essence.

Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Observation n°20 : M. François CAFFIN

Cette observation concerne la liste des édifices remarquables figurant au PLU, partie 3 – Règlement.

M. CAFFIN constate que le château ainsi que les fabriques, comme la colonne Trajane, le petit château, le moulin du pont, la ferme Suisse, ne figurent pas sur cette liste et sont classés au titre des monuments historiques.

Il lui semble que « *certaines monuments ont manifestement été oubliés et méritent pourtant leur place dans ce catalogue car ils font aujourd'hui partie intégrante du patrimoine de notre commune.* »

Il s'agit des bâtiments suivants : Mairie, Gare, l'ancienne laiterie le pont entre grand parc et petit parc au-dessus de la départementale vers Etampes et formant une véritable arche d'entrée dans la commune, le monument Nieuport, l'ancienne ferme 18 rue crocs aux renards Courcelles, la maison Jean Louis Bory, le mur rappelant anciennes fortifications avenue de la république en face de la rue de la Camuse, la Bergerie de Glaires 4 chemin des Lavandières.

M. CAFFIN propose de se référer aux fiches de pré-inventaire "Édifices et Monuments" que Monsieur Caussanel a établies pour "l'Inventaire général des Monuments des richesses artistiques de la France", pour établir la liste du "Patrimoine et Petit Patrimoine" Mérévillois. (Jointes en annexe), et précise que certaines caractéristiques architecturales ne sont pas forcément visibles depuis l'espace public mais méritent d'être préservées comme on peut le voir sur l'exemple ci-joint concernant la fiche de la ferme de Glaires.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Visite en permanence :

Le déposant s'est présenté en permanence le samedi 15 juin 2024 en mairie pour consulter le commissaire enquêteur sur plusieurs points du PLU et du PDA, notamment au sujet de la protection des monuments historiques.

Le commissaire enquêteur lui a conseillé de consulter le PLU pièce n°4 - Règlement, annexe 2 - Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme" (p. 165 à 200), dans laquelle figure la liste exhaustive de tous les éléments remarquables de la commune, avec les repères numérotés qui permettent de les situer sur les plans de zonage. Le commissaire enquêteur a précisé que toute intervention sur les éléments classés est régie par l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Lors de cette permanence, M. CAFFIN s'est inquiété aussi auprès du commissaire enquêteur du projet de création de 16 logements dans la ferme de Glaires dont il est voisin, ce qui lui causerait des gênes de voisinage, endommagerait le caractère des façades et des éléments répertoriés, et augmenterait notablement la circulation des véhicules dans cet environnement calme.

Observation adressée par courriel :

Afin de clarifier les différentes qualifications, il conviendrait d'explicitier les différents types de protection des édifices :

- Monuments historiques classés ou inscrits,
- Bâtiments, éléments architecturaux, sites, remarquables ou protégés.
- Protection au titre des monuments historiques :
Il existe deux niveaux de protection au titre des monuments historiques : l'inscription et le classement. L'inscription constitue le premier niveau de protection, et le classement le niveau le plus élevé.

Sont susceptibles d'être protégés les immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis (jardins, grottes, parcs, vestiges archéologiques et terrains renfermant de tels vestiges) et les objets mobiliers (meubles par nature ou immeubles par destination, comme les orgues).
- Sites patrimoniaux remarquables :
Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les sites patrimoniaux remarquables bénéficient soit d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur dans les documents d'urbanisme (PLU), soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine comme servitude d'utilité publique (SUP).

La commune pourrait utilement expliciter le classement des bâtiments énumérés par le déposant.

Réponse de la mairie

Ces éléments concernant le patrimoine remarquable sont explicités dans le diagnostic communal au chapitre 3.6 « Patrimoine remarquable ».

Le PDA mis en place permet de garantir la protection des monuments historiques qu'ils soient classés ou inscrits avec le recours à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autre part, les éléments du patrimoine bâti se situent dans le PDA ce qui permet ainsi d'assurer une protection.

L'annexe 2 du règlement du PLU liste les éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette liste pourra être complétée du monument Nieuport, la maison Jean Louis Bory, l'ancienne ferme 18 rue des crocs au renard.

Pour la ferme de Glaire, le projet a fait l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France afin de garantir une intégration et approche architecturale ne dénaturant pas le bâti. Une consultation auprès des services de l'archéologie a été effectuée. Un diagnostic a été réalisé et le terrain a été libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte que la municipalité complètera la liste des éléments du patrimoine bâti figurant à l'annexe 2 du règlement du PLU.

Ferme de Glaire : Le commissaire enquêteur a rencontré l'Architecte des Bâtiments de France, qui lui a confirmé que la ferme de Glaire a fait l'objet d'une prescription archéologique avec des fouilles de l'INRA. Des éléments y ont été repérés, documentés et publiés dans un rapport scientifique. Les éléments qui y ont été repérés ne méritaient pas une protection historique : il s'agissait principalement d'éléments intérieurs. L'ABF ne s'est pas opposé au projet d'aménagement de la ferme qui lui a été présenté.

Observation n° 21 : M. et Mme NOËL – 9 rue du Petit Villiers - Estouches

Les déposants ont acquis une maison établie sur une parcelle d'environ 1300 m² à Estouches en 2012, classée en zone UH.

Ils y exercent une activité artisanale de rénovation d'habitat, en développement depuis 2020. Cette activité nécessite l'entreposage de matériaux, actuellement réalisé dans des locaux loués à Etampes, ou chez les fournisseurs.

Pour faire face à une demande accrue, il est nécessaire de pouvoir stocker des matériaux sensibles à l'eau, à l'abri des intempéries.

Les requérants demandent l'autorisation de construire un hangar de type agricole sur leur terrain à cet effet.



Appréciations du commissaire enquêteur :

L'entreprise ONO Rénov Habitat entrepose actuellement des matériaux et matériels à l'air libre. La demande de M. et Mme NOËL est motivée par nécessité de stocker de matériaux et conditionnements sensibles aux intempéries (isolants), liée à la progression de ses activités,

Réponse de la mairie

Le fond de parcelle de ce terrain au PLU antérieur n'était pas inclus dans le périmètre constructible du Village, certainement pour gérer une transition paysagère douce avec le plateau agricole. Cet enjeu de protection a été reconduit avec en plus la pose d'un EVP. Un projet de construction devra s'inscrire dans le périmètre constructible en tenant compte de l'EVP.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'arrière de la parcelle située 9 rue du Petit Villiers, frappée d'un EVP, est partiellement construite avec un enclos de 11 m x 6 m et un bassin de 6m de diamètre. Il n'y a apparemment pas de transition paysagère douce avec le plateau agricole dont le terrain est séparé par une clôture et une haie. L'implantation d'un hangar de type agricole sur l'arrière de la parcelle paraît possible, l'EVP paraissant peu justifié, et un hangar de type agricole pourrait être compatible avec la transition paysagère entre zones A et UH.

Le commissaire enquêteur recommandera de modifier la limite de l'EVP.

4.4 Observations et propositions du public consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie déposées au cours de la concertation

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de quelques personnes qui avaient déjà déposé leurs doléances sur les registres de concertation ou les avaient adressés par courrier.

Ces observations sont reprises ci-après :

Observation n° 22 : Mme Françoise BARBERON

Le déposant demande à ajouter la cressonnière de la Vallée Colleau sur les graphiques et nomenclatures.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

Réponse de la mairie

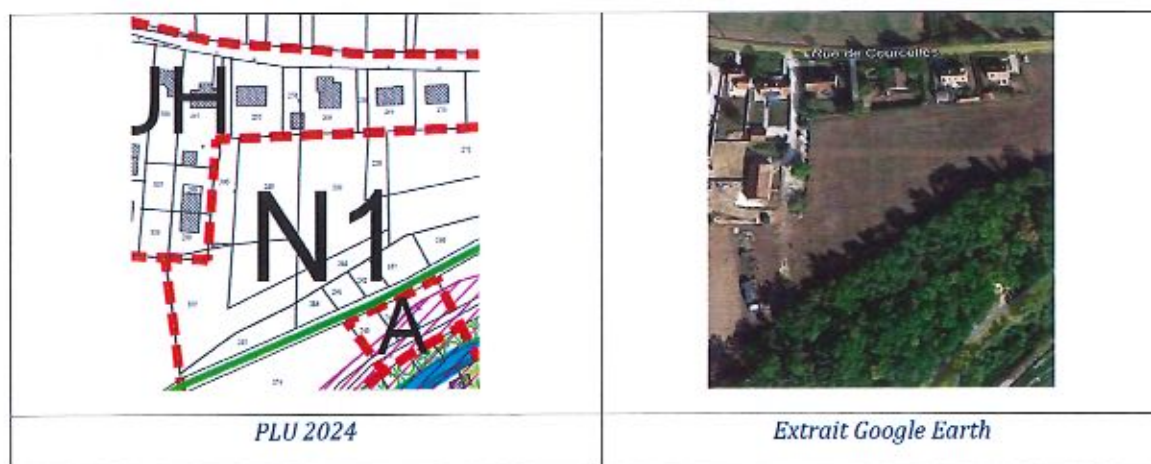
La cressonnière de la Vallée Colleau figure graphiquement au plan de zonage au même titre que les autres cressonnières présentes sur la commune

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pu constater que la cressonnière de la vallée Colleau figure bien au plan de zonage.

Observation n° 23 (commentée en permanence) : M. Emmanuel GILLET

Le déposant demande que les parcelles n°236, 290, 288 et 286 situées sur le hameau Courcelles soient rendues constructibles.



Appréciations du commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont situées en zone N1. Leur changement de destination nécessiterait de modifier l'affectation de l'ensemble des terrains agricoles et du boisement situés entre le petit lotissement actuel et le CR n°23, ce qui n'a pas été retenu comme OAP au projet de PLU.

Réponse de la mairie

La parcelle AM 236 est déjà constructible (zone UH) et les autres parcelles resteront en zone N1 afin de respecter l'un des axes du projet de ville de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

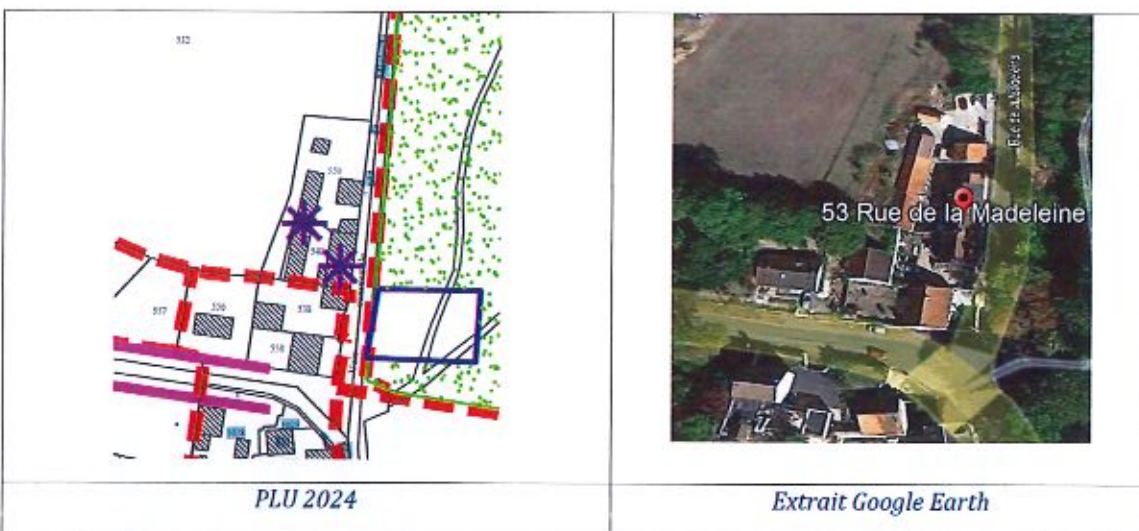
Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Autres observations déposéesObservation n° 24 : M. Félix DOS RAMOS – 53 rue de la Madeleine – Méréville (Août 2020)

Le déposant a acquis un bien immobilier 53 rue de la Madeleine comprenant une maison d'habitation et des dépendances en pierre (anciennes étables) qui comportent des ouvertures pour portes fenêtres. Le terrain de 1 ha se situe en zone agricole alors que cette activité a cessé depuis plus de 40 ans.

Le déposant voudrait engager des travaux dans les dépendances pour y faire des appartements en location ou en propriété.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le n°53 de la rue de la Madeleine est une partie d'un corps de ferme incluant du n°51 au n°55 sur la façade de la rue, situé sur les parcelles n°549, 555 et 550.

L'arrière de ces parcelles est constitué par des dépendances dont certaines ont été aménagées.

Le plan de zonage positionne une étoile sur ces parcelles, permettant le changement de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui stipule :

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il apparait donc que les requérants peuvent aménager leurs dépendances en habitation.

Réponse de la mairie

La Ville confirme.

Au PLU les bâtiments en question ont été désignés par une étoile au plan de zonage. En conséquence, les bâtis peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Observation n° 25 : M. Jean-Claude DEGEZ – Ferme Saint-Louis (29 décembre 2022)

Un projet de lotissement datant des années 2010, situé dans le prolongement de la rue des Grenouillères depuis le transformateur jusqu'à la piscine, parcelle cadastrée section XC n°47 lieudit « Remise Bourdet », avait fait l'objet de nombreux échanges avec la mairie (M. DUBOIS, adjoint à l'urbanisme, M. KLINGE, géomètre), pour que ce projet de 10 lots à bâtir soient conformes au PLU de 2011.

Cette zone a été déclassée sans justification alors que ce secteur est résidentiel, possède toutes les viabilités ainsi qu'une bouche à incendie à proximité.

Le déposant souhaite que le projet, situé sur des parcelles dont il est propriétaire, soit réétudié afin que la constructibilité soit rétablie, et tient à disposition de la mairie un dossier contenant pièces administratives et courriers à cet effet.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

Réponse de la mairie

Cette demande ne peut être acceptée afin de respecter l'un des axes du projet de ville de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

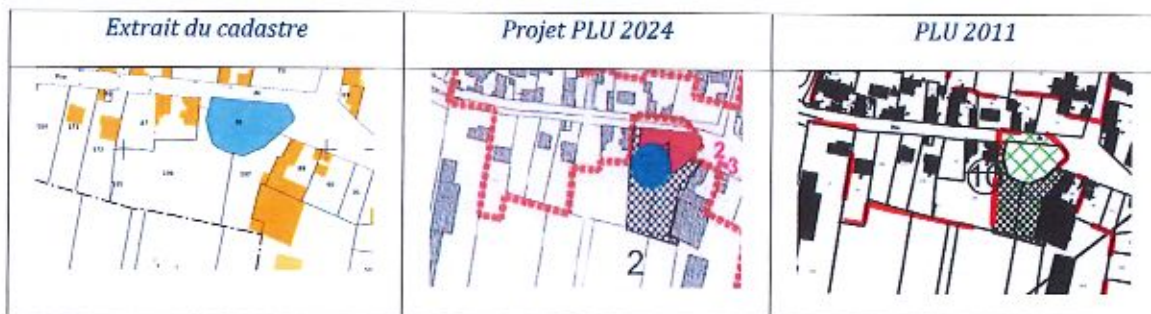
Remarque du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Observations n°26 : M. Guy SAINSARD – 10 rue de la Sauvagère 35150 Corps-Nuds (adressée par courriel)

Le déposant est propriétaire de la parcelle cadastrée AN 196 située au hameau de Montreau. Cette parcelle est concernée par un emplacement réservé (n°10 au PLU de 2011, n°2 au PLU de 2024). La partie libre de cette parcelle, hors emplacement réservé, est classée en zone UG au PLU de 2011, et en zone A au PLU de 2024.

M. Sainsard souhaite que le classement en zone UG soit rétabli.

**Appréciations du commissaire enquêteur :****Arguments en faveur du rétablissement de la parcelle en zone UG :**

Le hameau de Montreau, tout comme le bourg de Méréville, est désigné dans la carte de destination générale du SDRIF comme « espaces urbanisés à optimiser », le SDRIF stipule « qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. » En conséquence, Le Mérévillois appartient à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » ; à ce titre la commune a droit à une extension de 5% de la surface urbaine existante, soit 8 hectares.

Arguments en faveur du maintien de la parcelle en zone agricole :

La commune a choisi les grands axes de son projet de ville à l'horizon de 10 ans dans le PADD, qui réalise une synthèse entre l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale, et les choix effectués par la commune, au vu des enjeux dégagés à l'issue du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Le PADD définit notamment :

Axe 1. Conserver et développer la présence de la nature dans les zones urbaines

Axe 3. Préserver et renforcer l'activité agricole

Axe 4. Lutter contre l'étalement urbain

Il appartient donc à la commune de définir sa position vis-à-vis de la requête du déposant.

Réponse de la mairie

Un changement de classement n'est pas envisageable, car l'enjeu communal est de conserver et développer la présence de la nature, de préserver le paysage afin de maintenir un équilibre

entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée », car l'un des axes du projet de ville est de poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel et agricole pour maintenir la qualité du cadre rural de la commune. Par ailleurs, la Ville est tenue de respecter les documents d'urbanisme supra-communaux (notamment le SDRIF...etc.) qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Remarque du commissaire enquêteur

La position de la commune est constante dans ce domaine, s'agissant du maintien du zonage A - agricole du présent projet de PLU. Le commissaire enquêteur considère cette position comme légitime au regard des documents supérieurs et du projet de ville débattu au sein de la commune.

4.5 Observations et propositions du public relatives au PDA

Aucune observation ne porte spécifiquement sur le dossier du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Seule l'observation n°22 de M. François CAFFIN, concernant la complétude de la liste des édifices remarquables et le projet d'aménagement de la ferme de Glaires, y font référence. Ces observations sont du ressort du dossier de révision du PLU.

Le commissaire enquêteur a cependant questionné l'Architecte des Bâtiments de France à ce sujet lors de la rencontre du 18 juillet 2024 :

- D'une part la municipalité complètera la liste des éléments du patrimoine bâti figurant à l'annexe 2 du règlement du PLU ;
- D'autre part l'ABF, consulté dans le cadre d'une demande de permis de construire, ne s'est pas opposé à l'aménagement de logements dans la ferme de Glaires. (Voir commentaire du CE à l'observation n°22).

4.6 Appréciations du commissaire enquêteur

L'appréciation du commissaire enquêteur émanera tant des dossiers que des observations du public, de ses commentaires et questions, et des réponses apportées par le Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations.

- Le dossier comportait toutes les pièces réglementaires destinées à l'information du public. La procédure de concertation a été menée dans les règles et a permis au public de s'exprimer sur le dossier en cours d'élaboration.
- Le public a pu prendre connaissance du projet à l'aide de la publicité réglementaire et du site de la commune, ainsi que, dans le cadre de l'enquête publique, par le biais des affichages réglementaires.

Le rôle du commissaire enquêteur consiste, notamment, à veiller à la bonne information du public et à recueillir ses observations, et pour écouter, informer, et répondre aux questions des administrés qui se présentent aux permanences.

- Au cours de l'enquête, le public a pu consulter les dossiers et s'exprimer librement. Plusieurs personnes se sont présentées à plusieurs reprises pour compléter leur information et déposer des documents.

- La grande majorité des observations portent sur la constructibilité des parcelles.

Toutes les observations que le commissaire enquêteur a pu faire tant lors de ses rencontres et réunions en présentiel avec le maître d'ouvrage, le département de l'Essonne et l'architecte de Bâtiments de France pendant l'enquête, ainsi que les questions posées dans le procès-verbal de synthèse, ont reçu des réponses et justifications claires et suffisamment complètes.

EN CONCLUSION

La procédure préalable de concertation et la communication abondante engagée par la municipalité ont permis au public d'être informé des procédures en cours et du contenu du projet de révision du PLU dès avant la phase d'enquête publique. La municipalité a élaboré un projet de PLU qui prend en compte les premières observations de la population.

Le dossier soumis à l'enquête était complet, avec l'ajout en dernier lieu d'une note de présentation synthétique.

Cette large information préalable peut expliquer la participation relativement réduite de la population lors de l'enquête publique, avec des préoccupations focalisées sur le thème principal de la constructibilité de certaines parcelles.

La mise en place d'un PDA a été admise sans observation.

Le commissaire enquêteur estime que les dossiers et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations du public apportent des éléments :

- Sur les objectifs et les modalités de la révision du PLU ;
- Sur la traduction des objectifs par les modifications du zonage et du règlement ;
- Par des réponses claires et argumentées aux observations du public.

Ainsi, après avoir analysé les dossiers, les observations du public et les réponses du Maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur estime être en mesure de rédiger des conclusions personnelles et motivées sur le projet de révision du PLU et le PDA de la commune de LE MEREVILLOIS.

Celles-ci sont présentées dans deux documents séparés du présent rapport : B - Conclusions motivées et avis sur la révision du PLU, et C – Conclusions motivées et avis sur le PDA.

---oOo---

Fait à Milly la Forêt, le 13 août 2024



Henri Mydlarz

Commissaire enquêteur

5 ANNEXES

1. Désignation du commissaire enquêteur	P. 122
2. Arrêté	P. 123
3. Avis de la MRAc	P. 126
4. Avis de la CDPENAF	P. 140
5. Modalités de la concertation	P. 142
6. Publications	P. 145
7. Avis d'enquête	P. 156
8. Présentation du PLU	P. 157
9. PDA - Consultation du Conseil Départemental de l'Essonne	P. 209
10. PDA – Consultation de l'Architecte des bâtiments de France	P. 212

