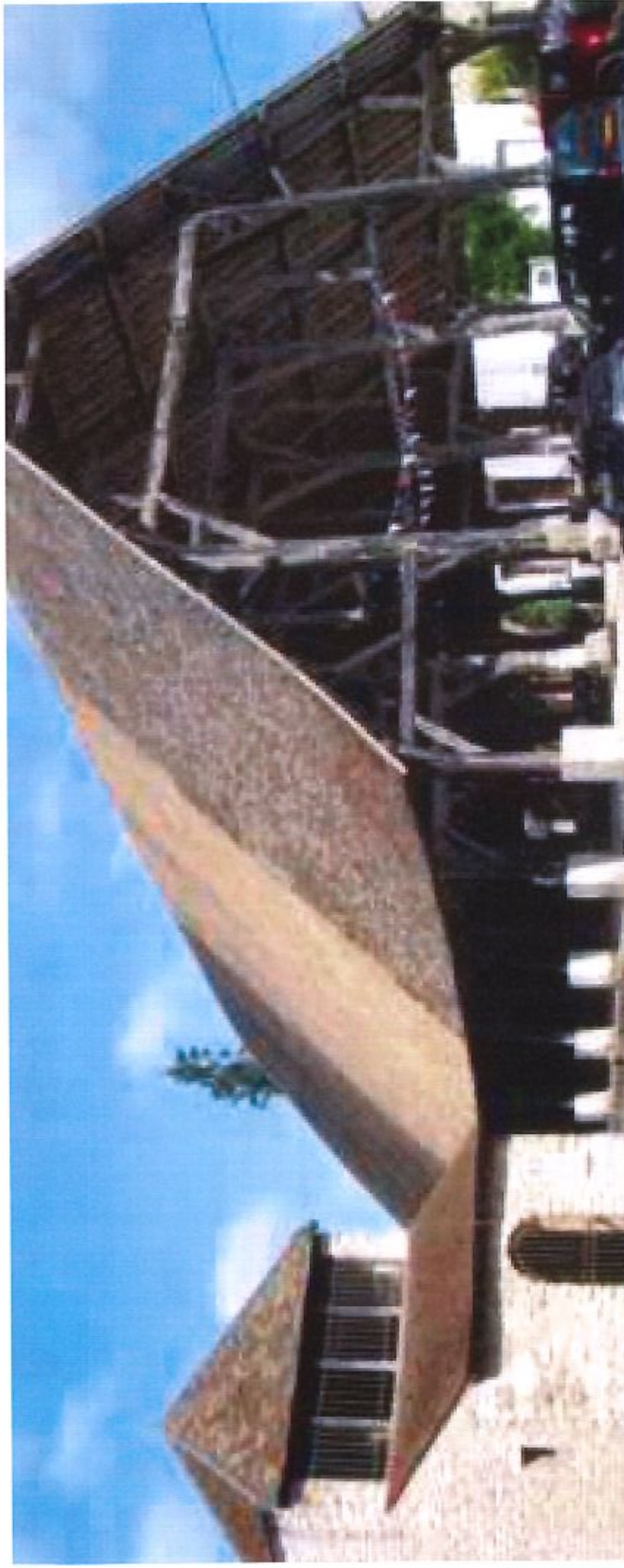




Les orientations du PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

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

1/ MAINTENIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

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

2/ MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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

3/ PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

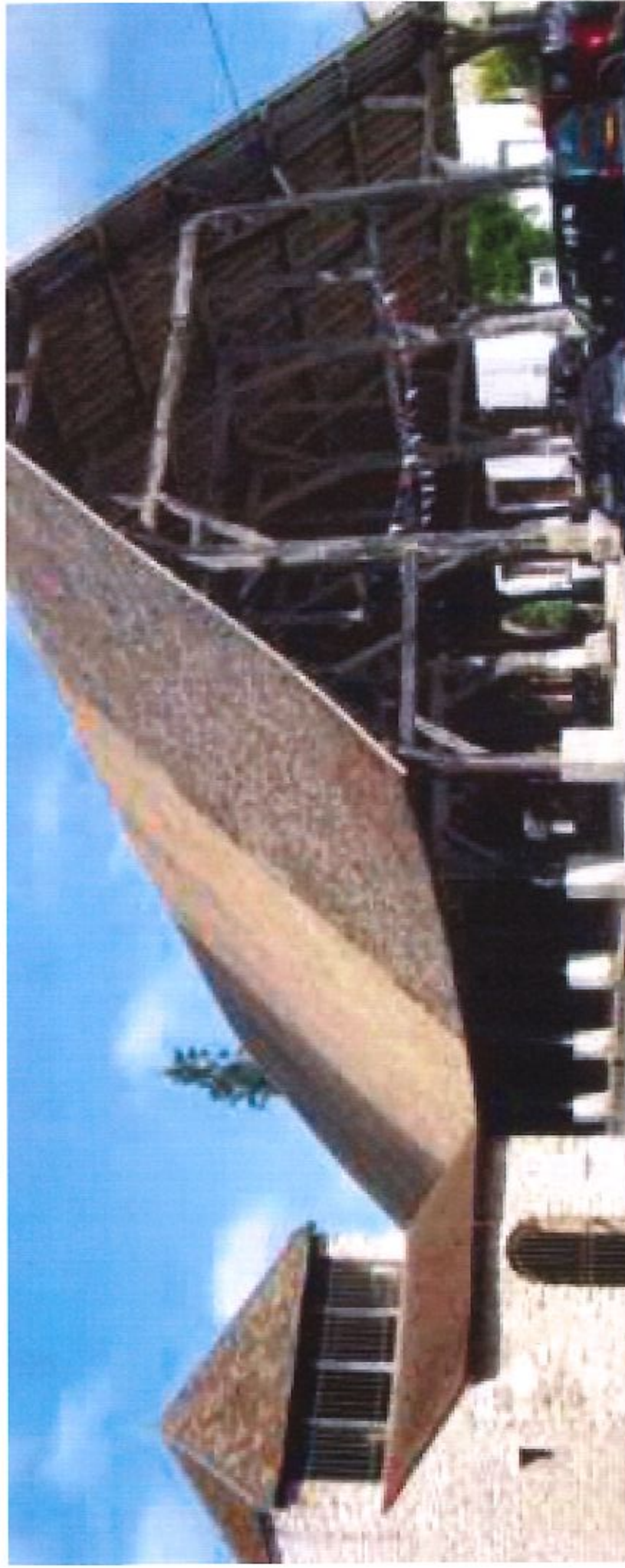
- ▶ Préserver et renforcer l'activité agricole
- ▶ Renforcer et valoriser l'activité économique
- ▶ Soutenir le commerce, les activités de service et l'artisanat
- ▶ Développer le tourisme local

4/ POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

5/ DÉVELOPPER ET AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

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



Principaux documents cadres Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)

DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

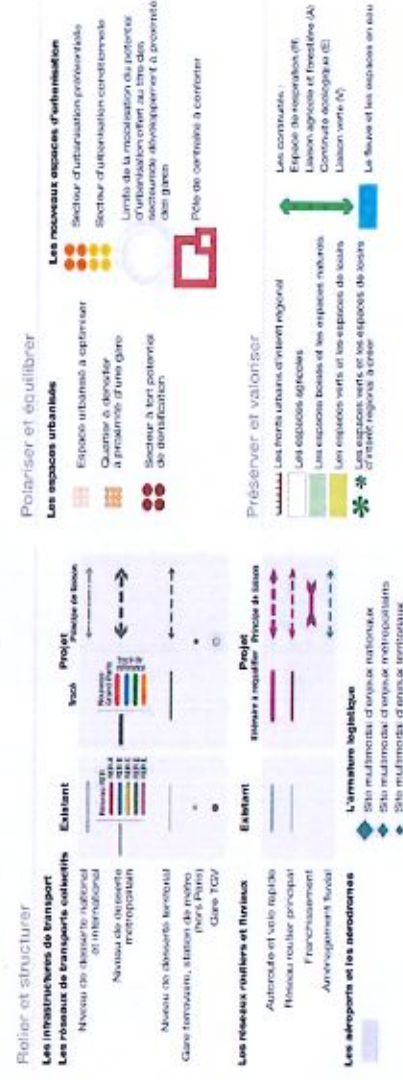
Schéma Directeur de la Région Île-de-France

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

La commune est concernée par les objectifs suivants:

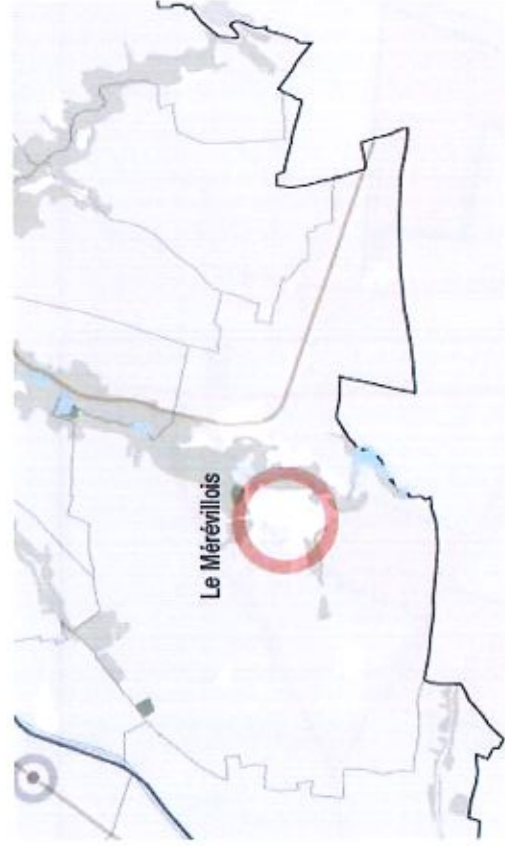
- **Préservation et valorisation des espaces agricoles**
- **Préservation et valorisation des espaces boisés et naturels** le long de la vallée de la Juine
- **Espace urbanisé à optimiser** sur la partie agglomérée : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité des espaces urbanisés

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



DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Projet du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnement (SDRIF-E)



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Sanctuariser l'armature verte

- Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.

- Capacités d'urbanisation

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées s'élève à 9 hectares au Mérévilleois.

DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

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

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

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

Rue de la Vallée au Gendre



Renonval



Coteau rue de Renonval



Estouches



Grandes orientations d'aménagement

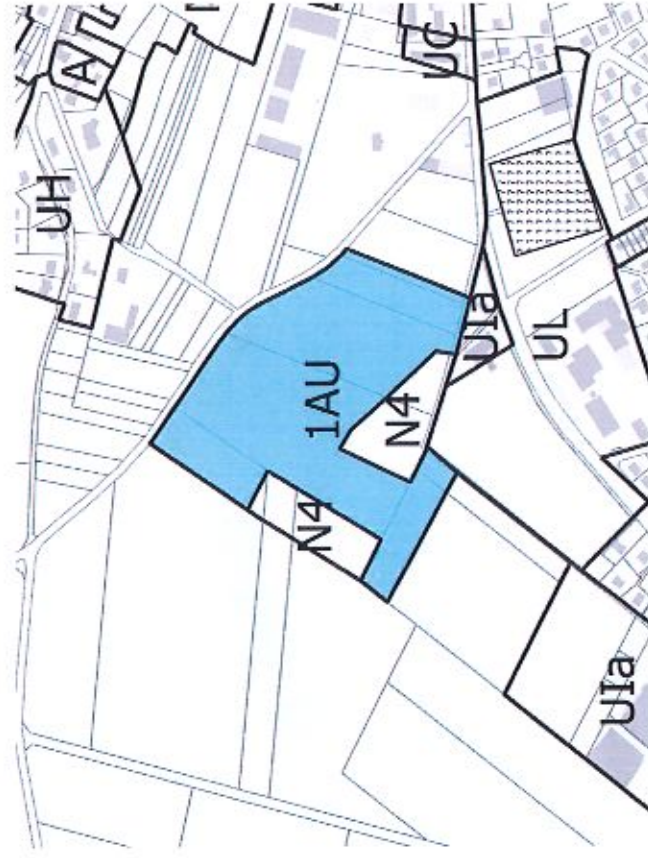
- Principe de maillage viaire connecté aux voies existantes
- Principe de liaisons douces connectées aux sentes existantes
- Ecrans végétaux pour préserver les riverains

DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

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

Le Mérévillois appartient à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » et à ce titre, la commune a droit à une extension de 5% de la surface urbaine existante, ce qui représente un potentiel d'environ 8 hectares d'extension urbaine possible.

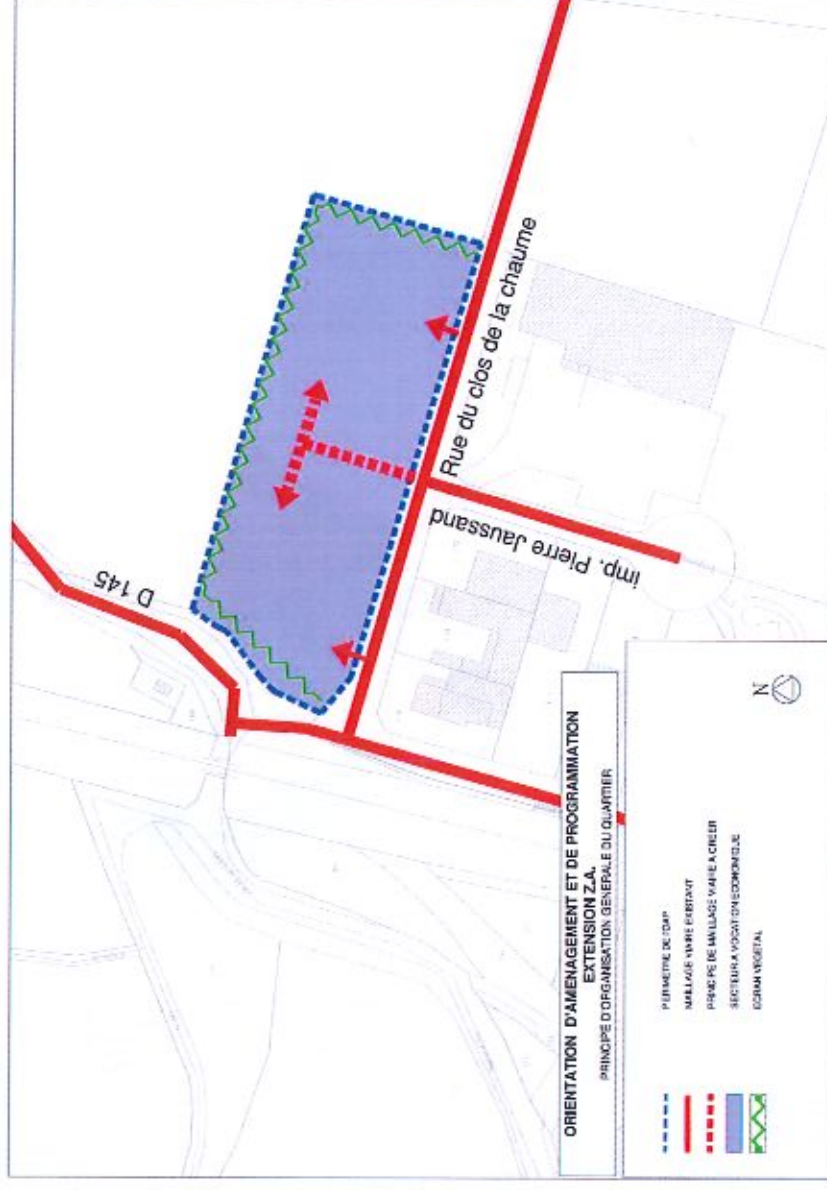
Ce potentiel dans le cadre du PLU est globalement utilisé par l'opération Saint-Père classée au PLU en zone 1AU (4,9 hectares), avec la création d'une OAP.



DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

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

Ce potentiel dans le cadre du PLU est également utilisé pour l'extension de la zone économique pour répondre aux besoins (2 hectares°



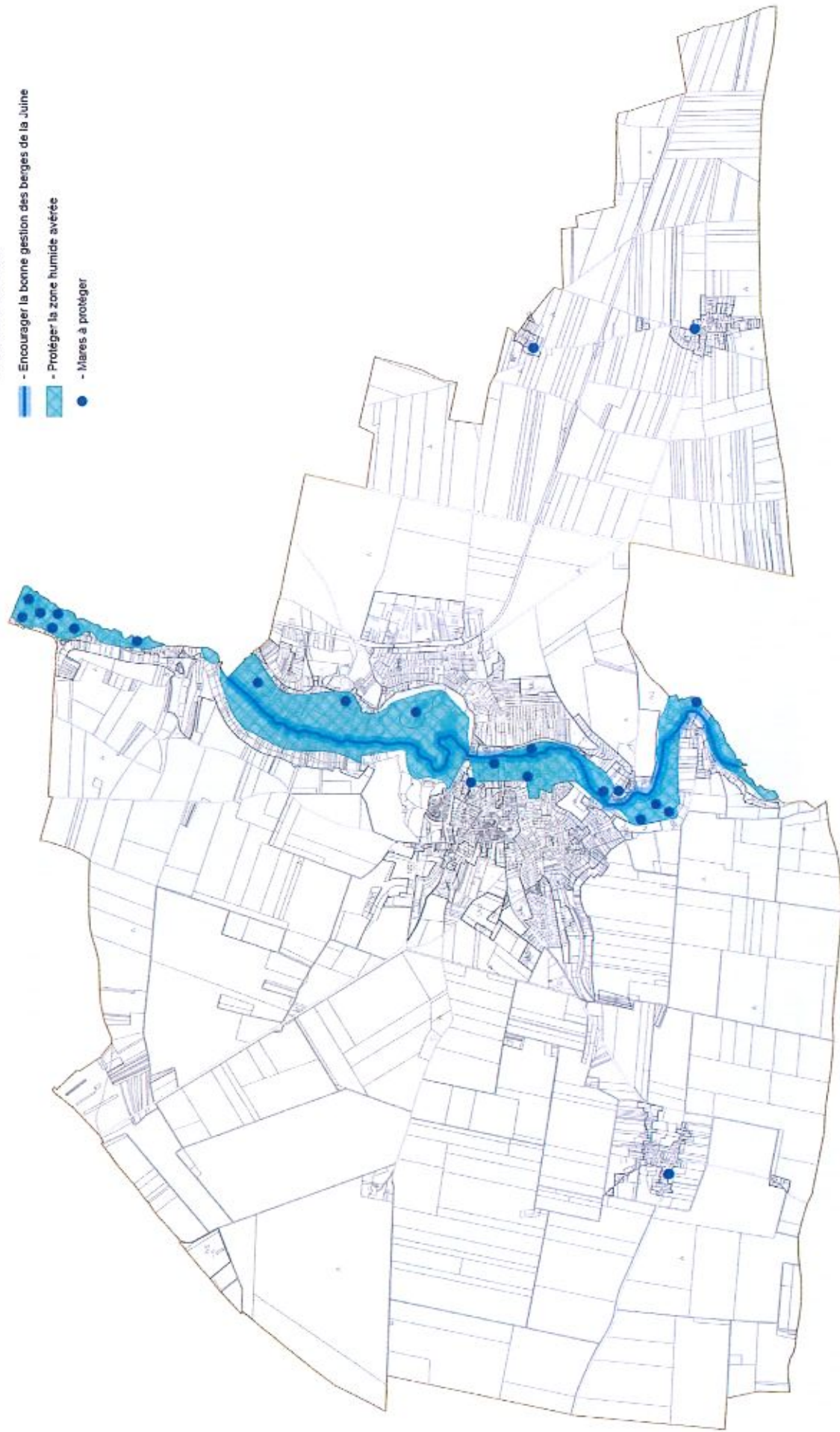
DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

OAP Trame Verte et bleue

CARTE DE SYNTHÈSE DE LA TRAME BLEUE DU MEREVILLOIS

TRAME BLEUE :

- Encourager la bonne gestion des berges de la Juine
- Protéger la zone humide avérée
- Mares à protéger

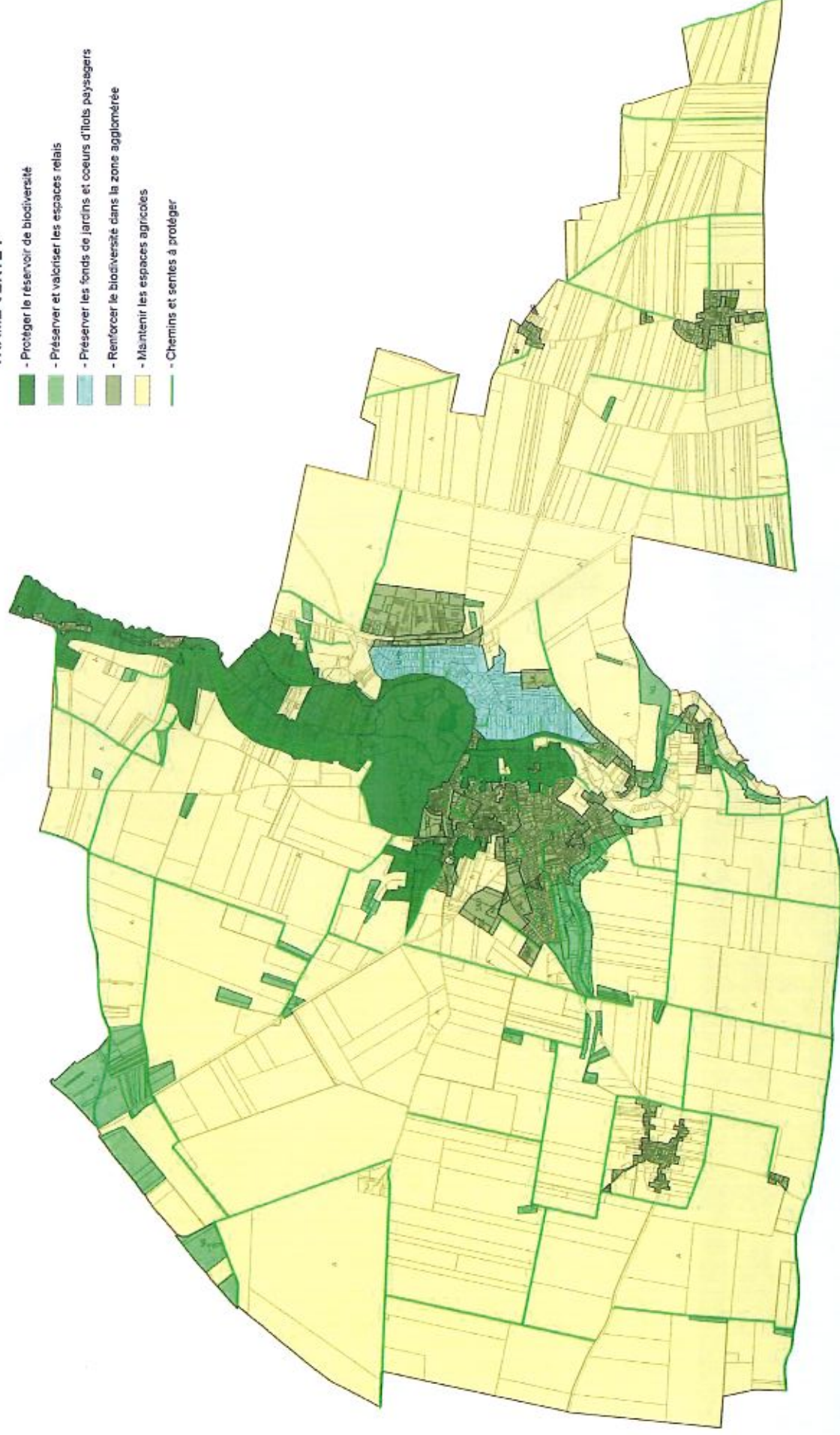


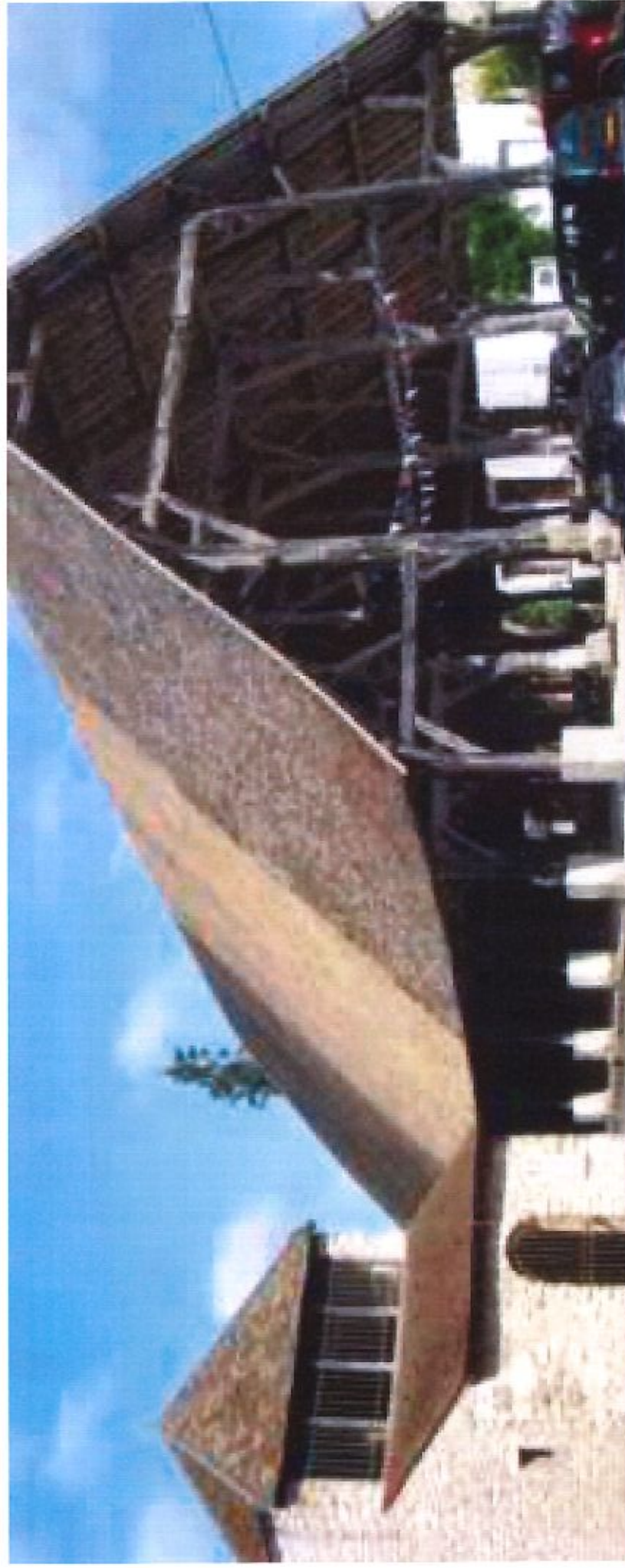
DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

OAP Trame Verte et bleue

CARTE DE SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE DU MEREVILLOIS

- TRAME VERTE :**
- Protéger le réservoir de biodiversité
 - Préserver et valoriser les espaces relais
 - Préserver les fonds de jardins et coeurs d'îlots paysagers
 - Renforcer la biodiversité dans la zone agglomérée
 - Maintenir les espaces agricoles
 - Chemins et sentes à protéger

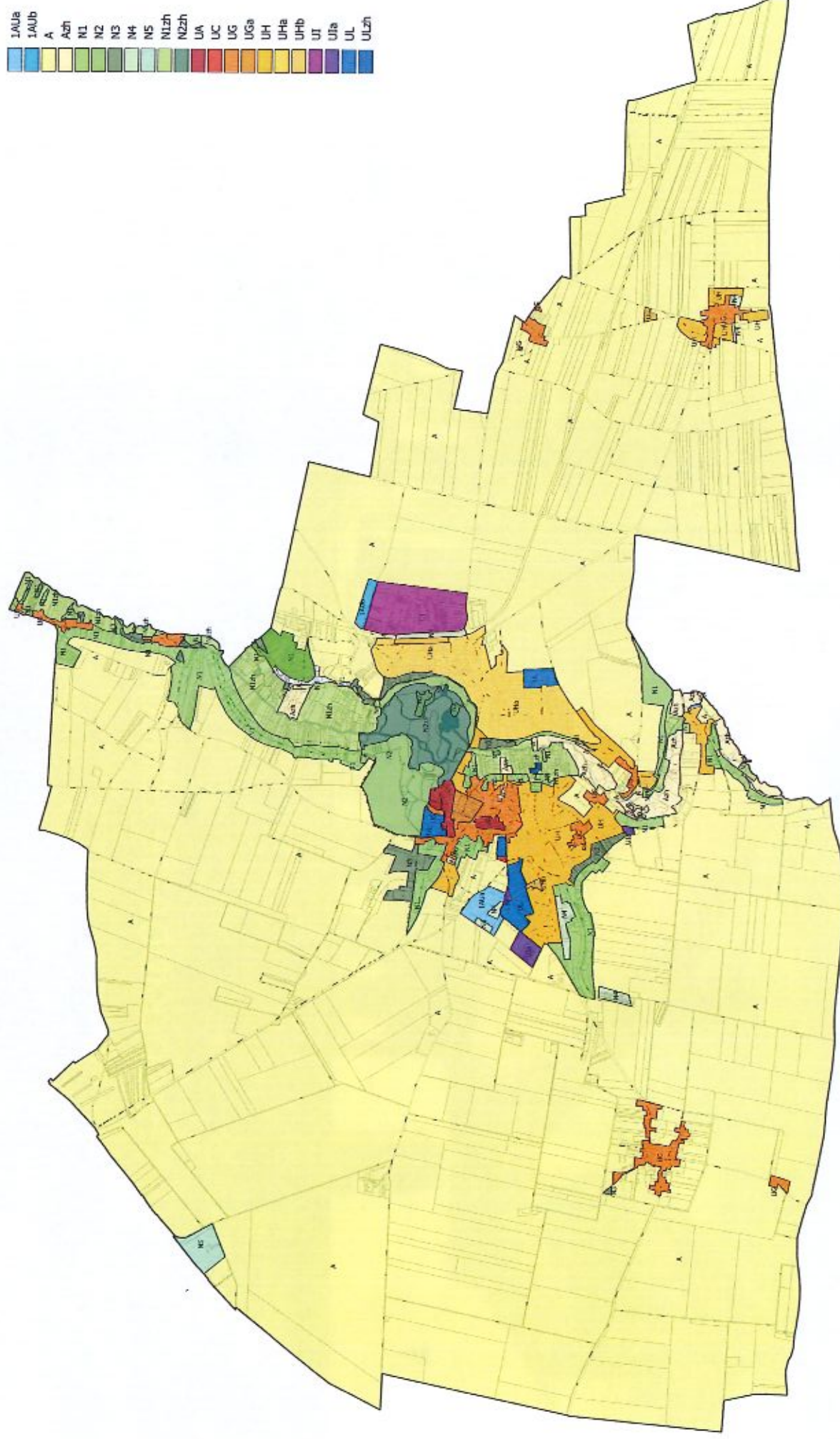




Proposition de zonage et de règlement

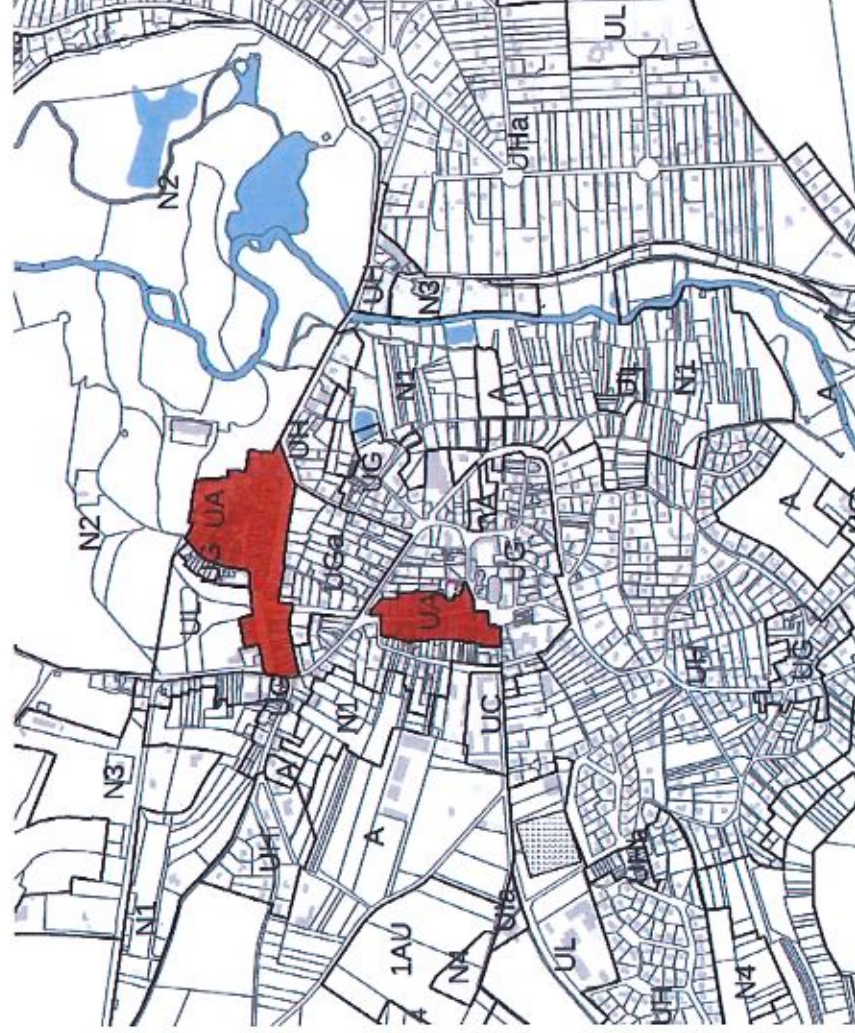
ZONAGE GLOBAL DU MEREVILLOIS

1A1a
 1A1b
 A
 A2h
 N1
 N2
 N3
 N4
 N5
 N1zh
 N2zh
 UA
 UC
 UG
 UGa
 UH
 UHa
 UHb
 UI
 UIa
 UL
 ULzh



ZONAGE DU MEREVILLOIS

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



Objectifs de la zone UA :

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

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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



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

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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



Objectif de la zone UC :

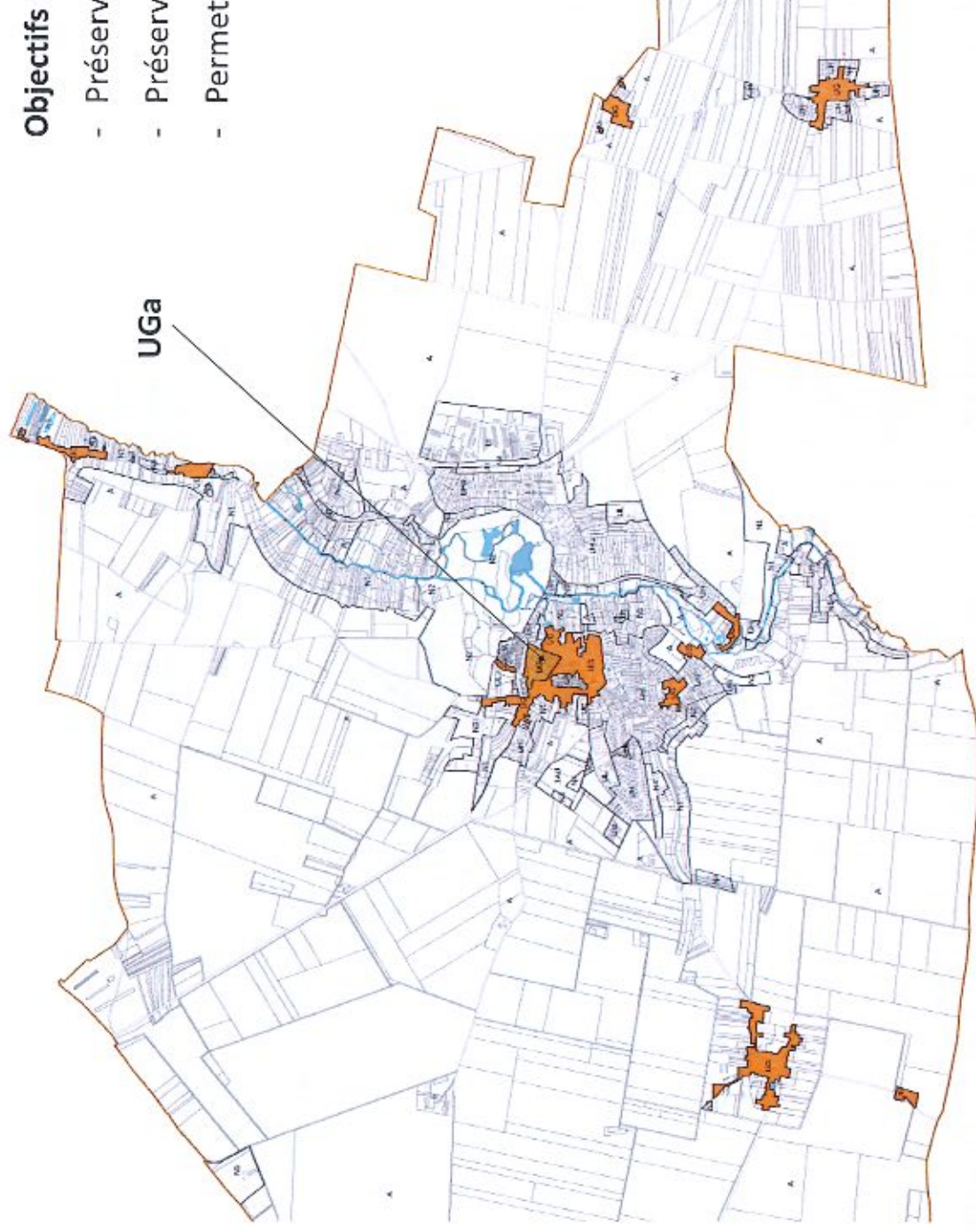
- Préserver la diversité résidentielle de ce secteur communal qui accueille du logement collectif.

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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



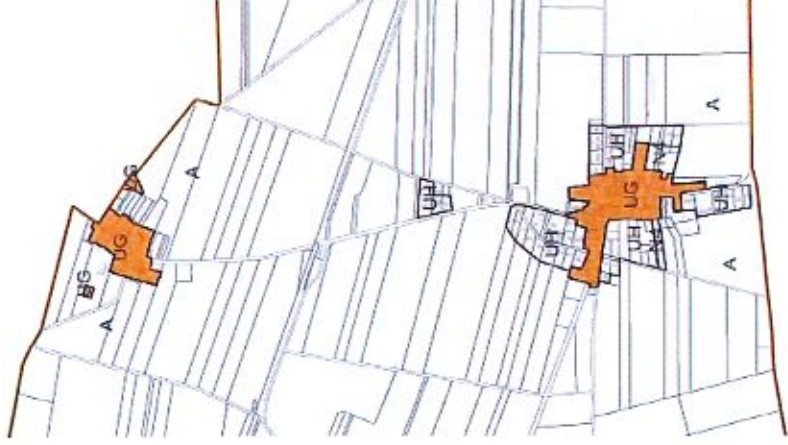
Objectifs de la zone UG :

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

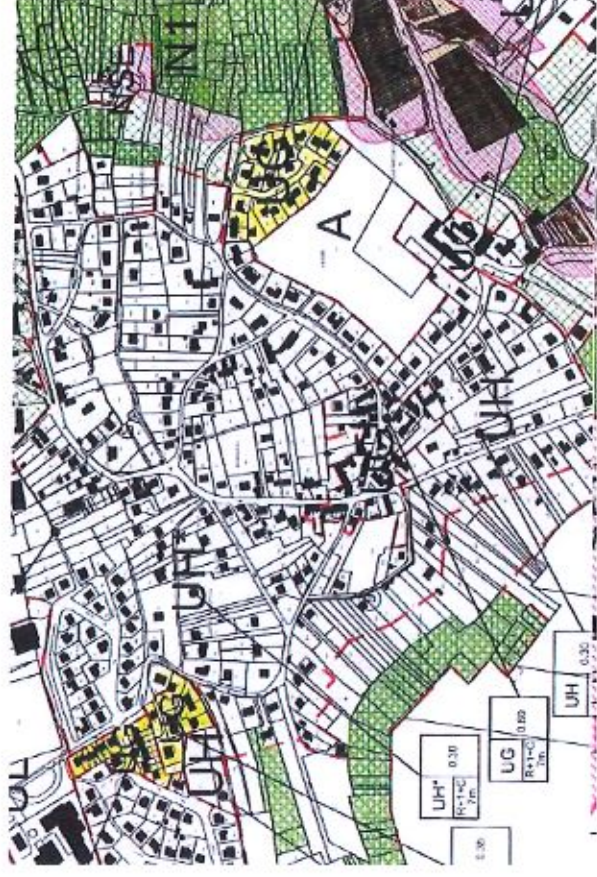
ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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



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

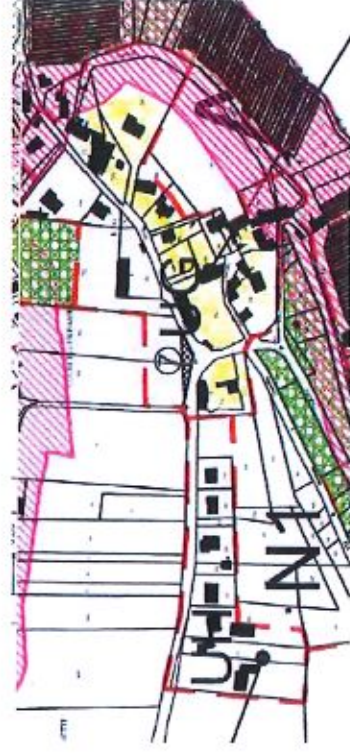


Reclassement en zone UH des lotissements situés à l'Ouest du secteur du Fourneau et à l'Est du secteur de Glaire (en jaune).

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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



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



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

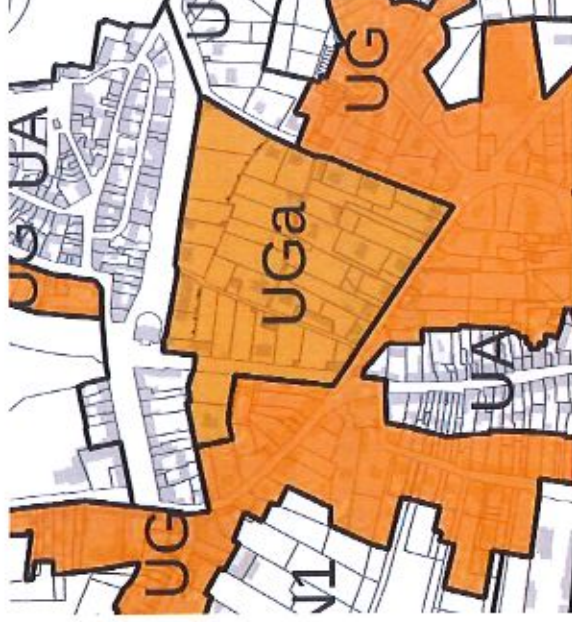
ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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

Seuls sont autorisés au-delà de la bande constructible :

les extensions des constructions principales existantes d'une superficie de 20 m² de SDP maximum, les annexes, abris de jardins, et piscines, ainsi que les aménagements légers de loisirs verts d'intérêt collectif tels que (l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.



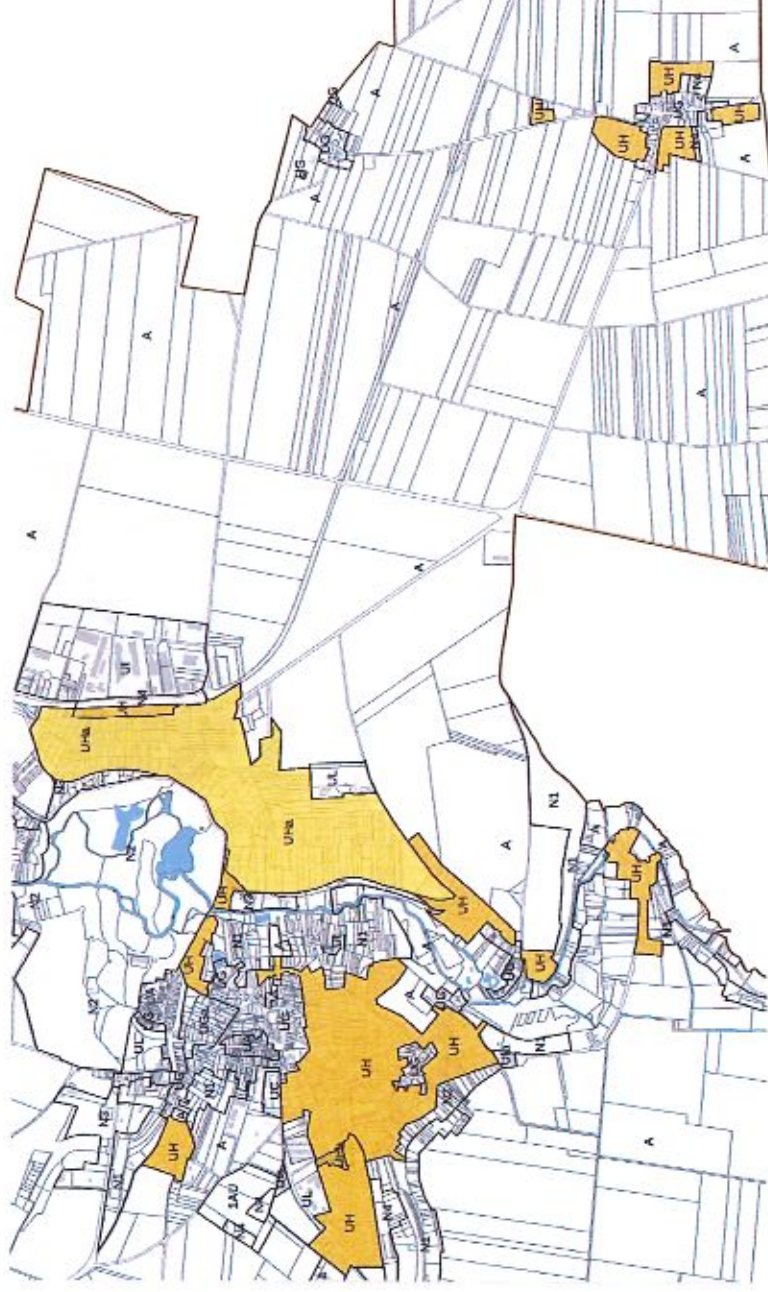
ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

La zone UH intègre deux secteurs :

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

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



Objectifs de la zone UH :

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

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

ZONAGE DU MERÉVILLOIS

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

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



Objectifs de la zone UI :

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

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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

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

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

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

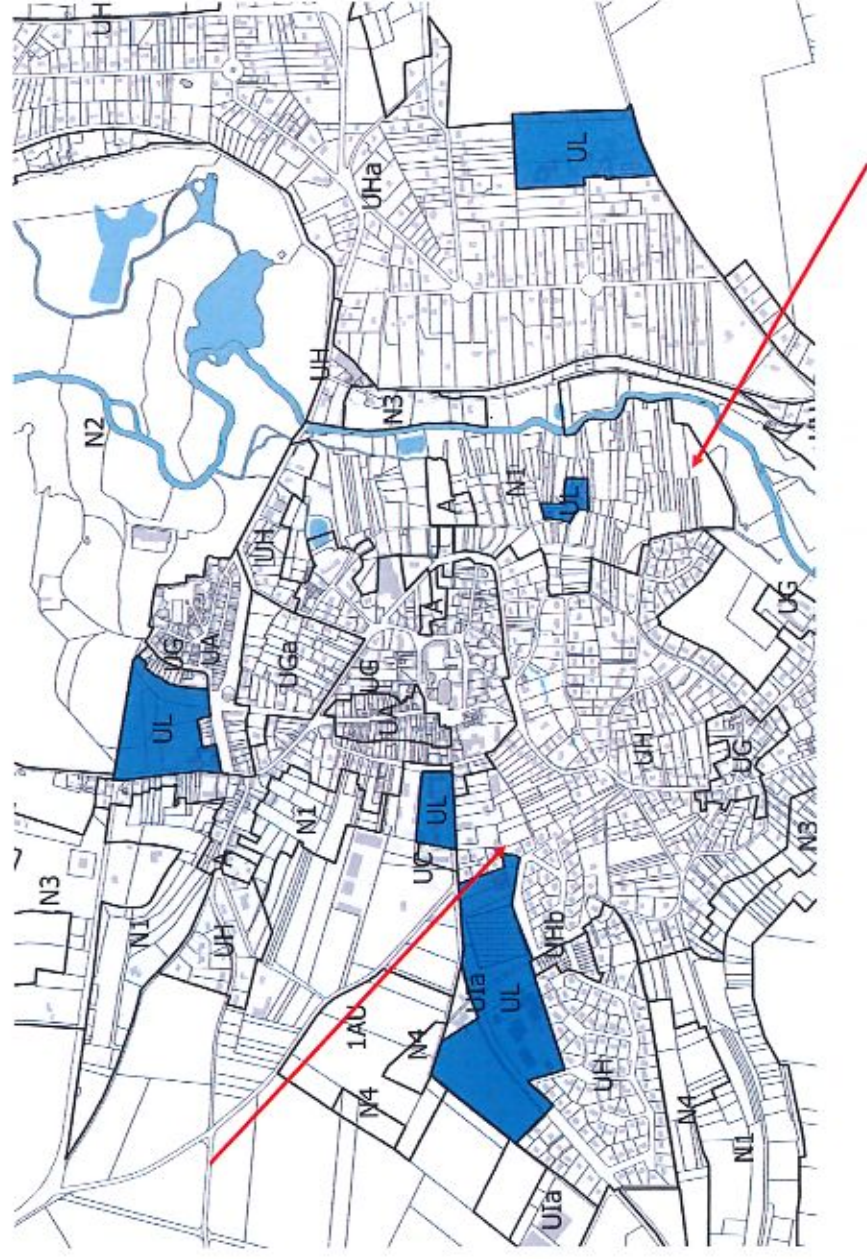
Sont interdites, les destinations de sol qui pourraient remettre en cause la vocation économique. C'est ainsi que sont interdites les destinations liées à l'habitat à l'exception des logements de gardiennage ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition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

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif

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



Objectifs de la zone UL :

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

Elle est vouée à être aménagée pour accueillir un programme de nouveaux équipements d'intérêt collectif, avec notamment la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et ses 19 logements de fonction, associés à un projet résidentiel d'environ 60 logements.
Superficie : 4,9 hectares

La zone 1AU est couverte par une OAP



Objectifs de la zone 1Aub et de l'OAP :

- Permettre l'évolution des secteurs d'équipements au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part, de croissance démographique et d'autre part, de vieillissement structurel de la population en place.
- Créer un quartier mixte de demain, mêlant logements diversifiés, services, équipements.
- Introduire de la mixité urbaine maîtrisée géographiquement
- Permettre une intégration dans le grand paysage local
- Faire pénétrer le paysage au sein du projet
- Encadrer le volet environnemental du nouveau quartier

ZONAGE DU MEREVILLOIS

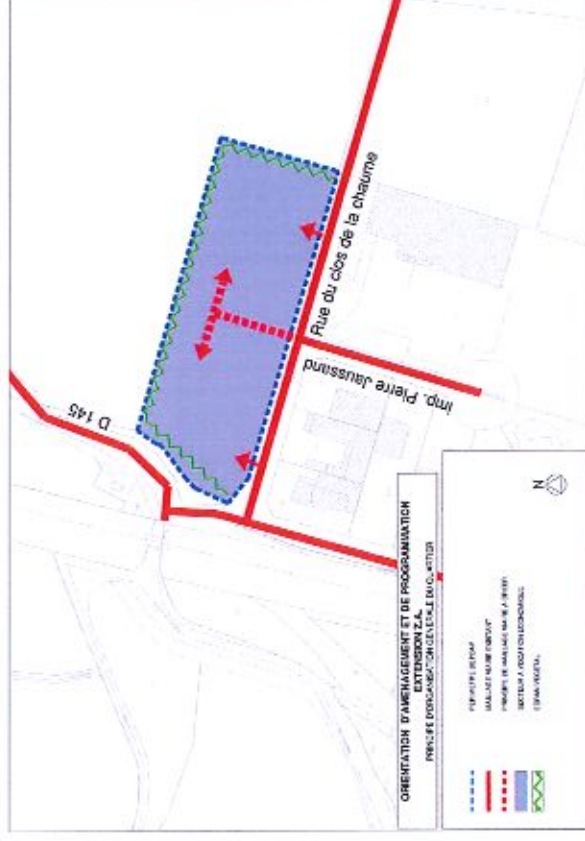
La zone 1Aub correspond à l'extension de la zone économique.

La zone 1Aub correspond à des terrains actuellement non équipés. Elle est vouée à être aménagée pour accueillir des activités économiques, dans la continuité de la zone d'activités actuelle.

La zone 1Aub représente une superficie d'environ 2 hectares.



La zone 1Aub est couverte par une OAP



Objectifs de la zone 1Aub et de l'OAP :

- Offrir un panel immobilier le plus large possible, pour y accueillir des destinations de sol liées à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, ou encore certaines activités de service.
- Permettre une intégration dans le grand paysage local.
- Faire pénétrer le paysage au sein du secteur.

ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone 1AUa correspond à l'extension de la zone économique

Pour cette nouvelle zone, reprise des règles de la zone économique UI

ZONAGE DU MEREVILLOIS

La zone 1A_{Ub} correspond à la zone d'urbanisation future de Saint-Père.

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

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

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

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

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

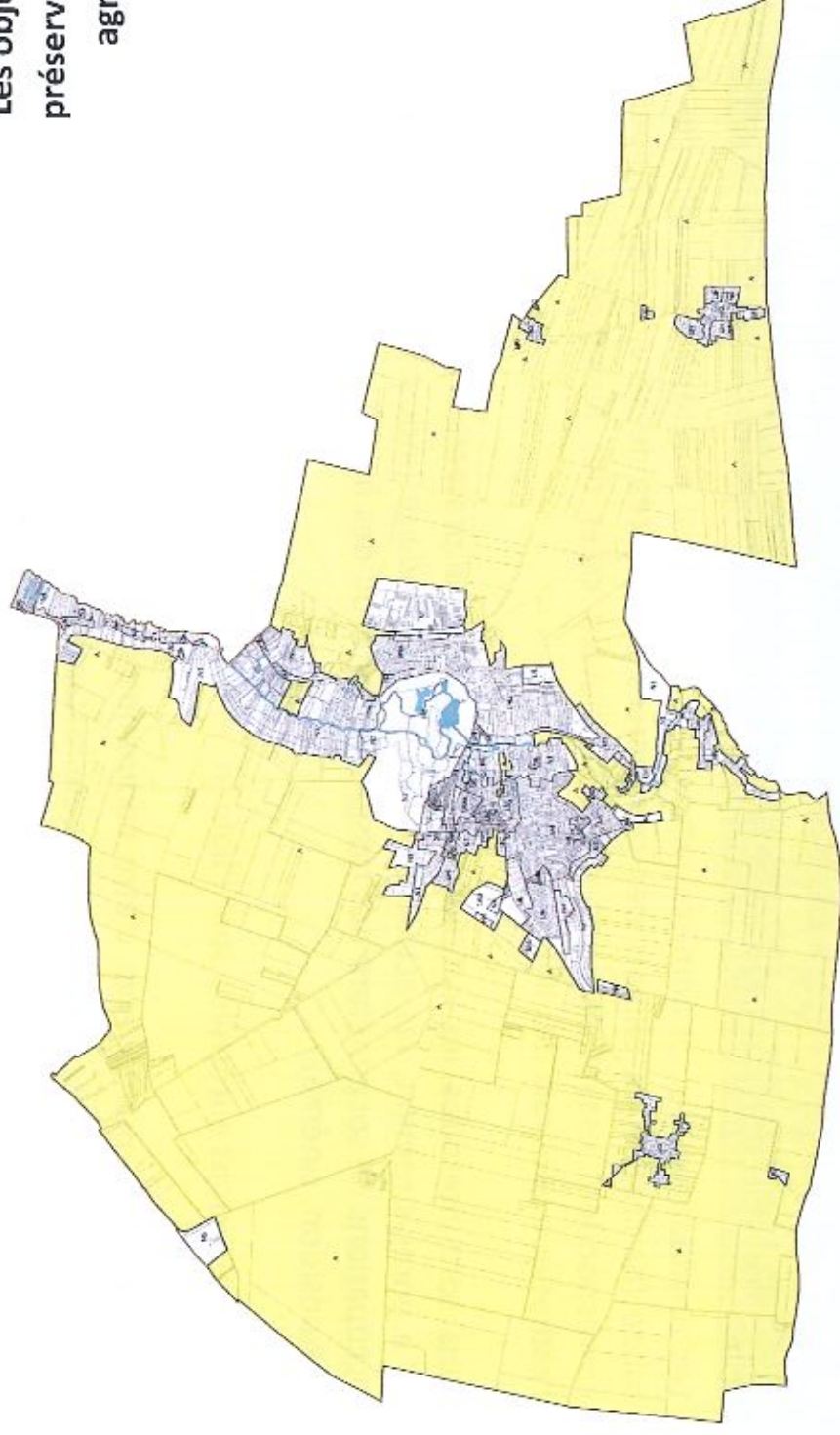
ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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

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

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



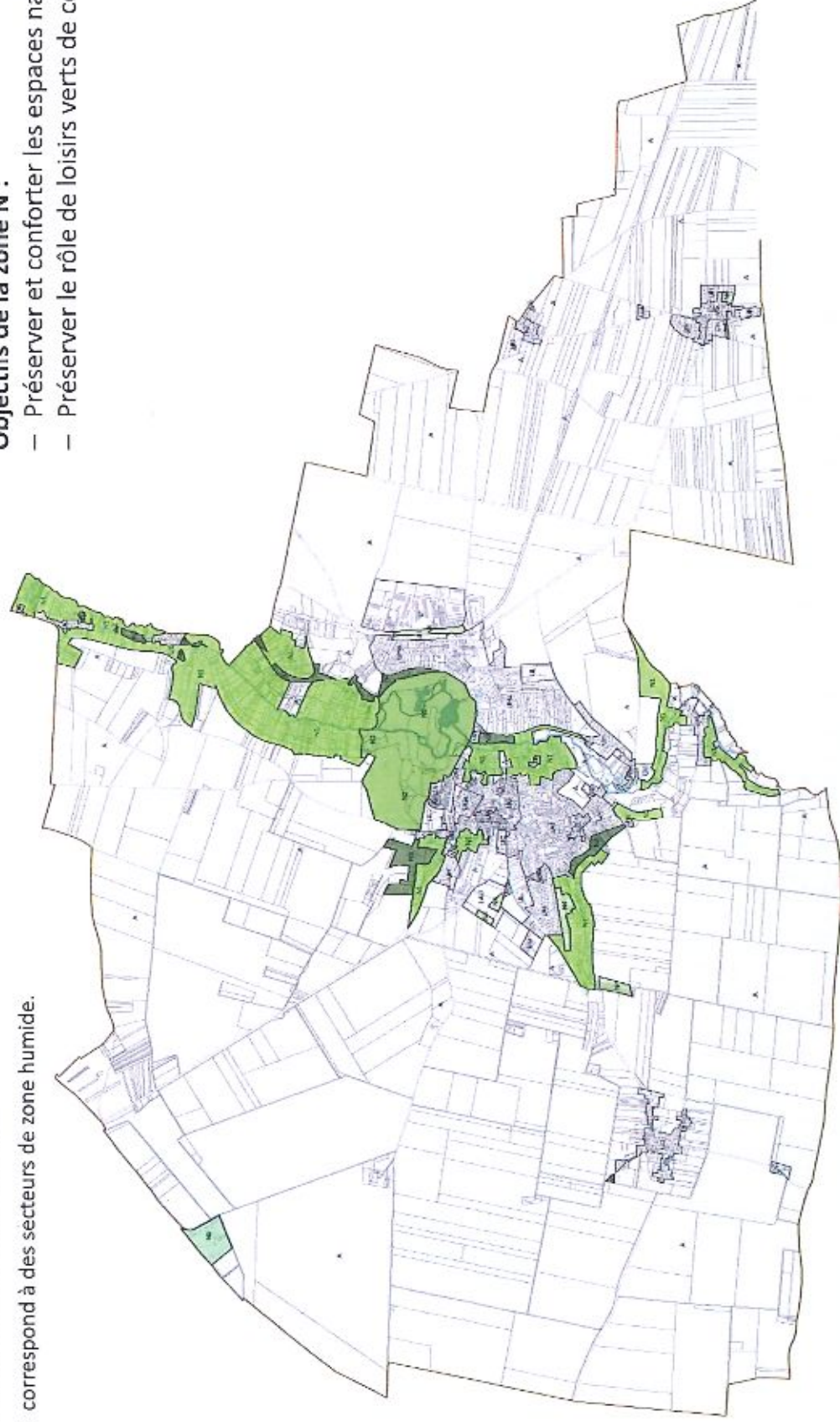
ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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

Objectifs de la zone N :

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



ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

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

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

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

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

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

La zone N a fait l'objet d'extensions

Deux secteurs N4 (1,2 ha) voués à accueillir de nouvelles masses paysagères sur le nouveau quartier de Saint-Père.

L'enjeu est d'offrir aux habitants de nouveaux secteurs de loisirs verts de proximité, des lieux de rencontre et d'événements avec la réalisation d'équipements légers de loisirs pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres (aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, poches de stationnement perméables, etc ...).



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



ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

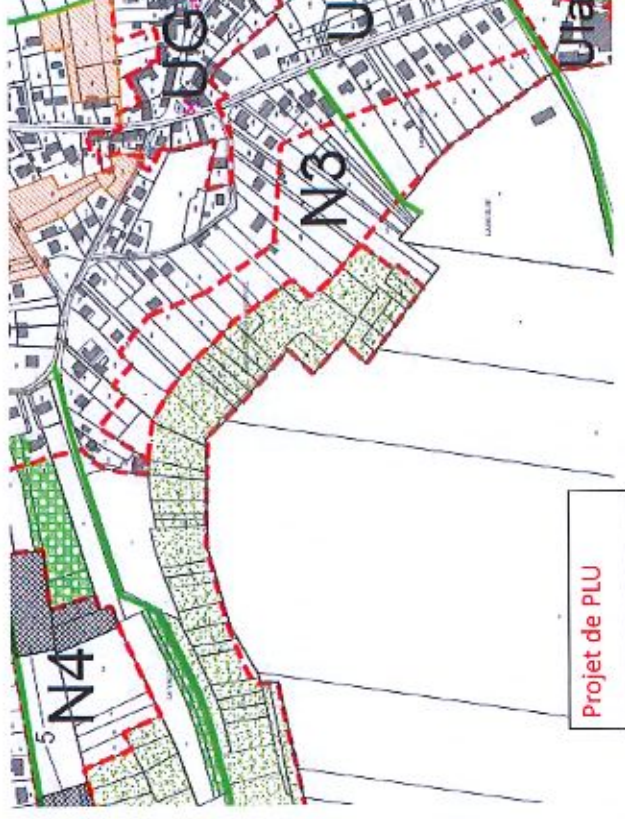
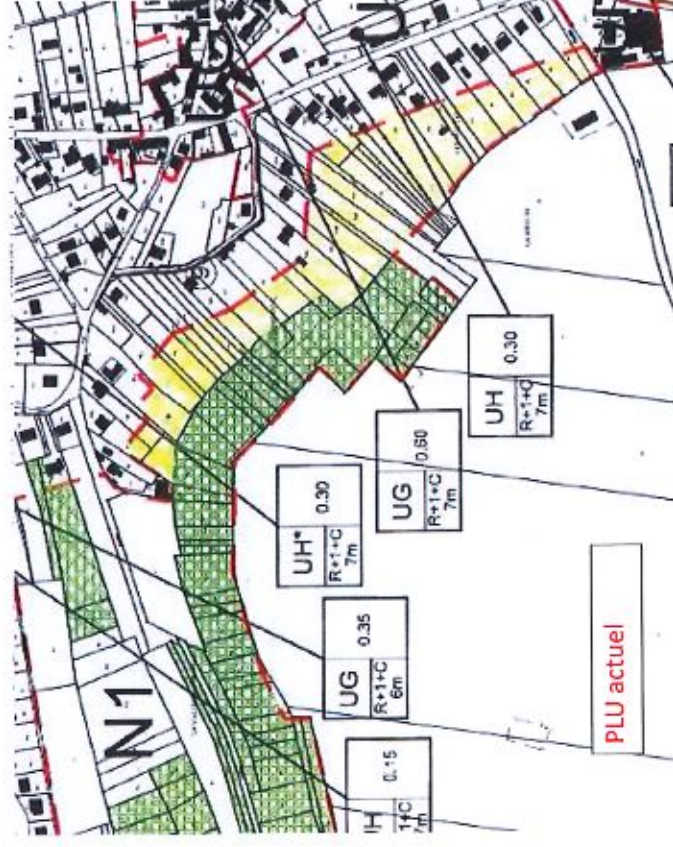
Les secteurs N3 (qui permettent uniquement des extensions d'habitat) et N1 (strict et inconstructible) ont été réajustés à la réalité du terrain. Ont été réinscrits très à la marge en zone N1, les terrains soit situés dans la zone humide, soit couverts par des EBC (en jaune).

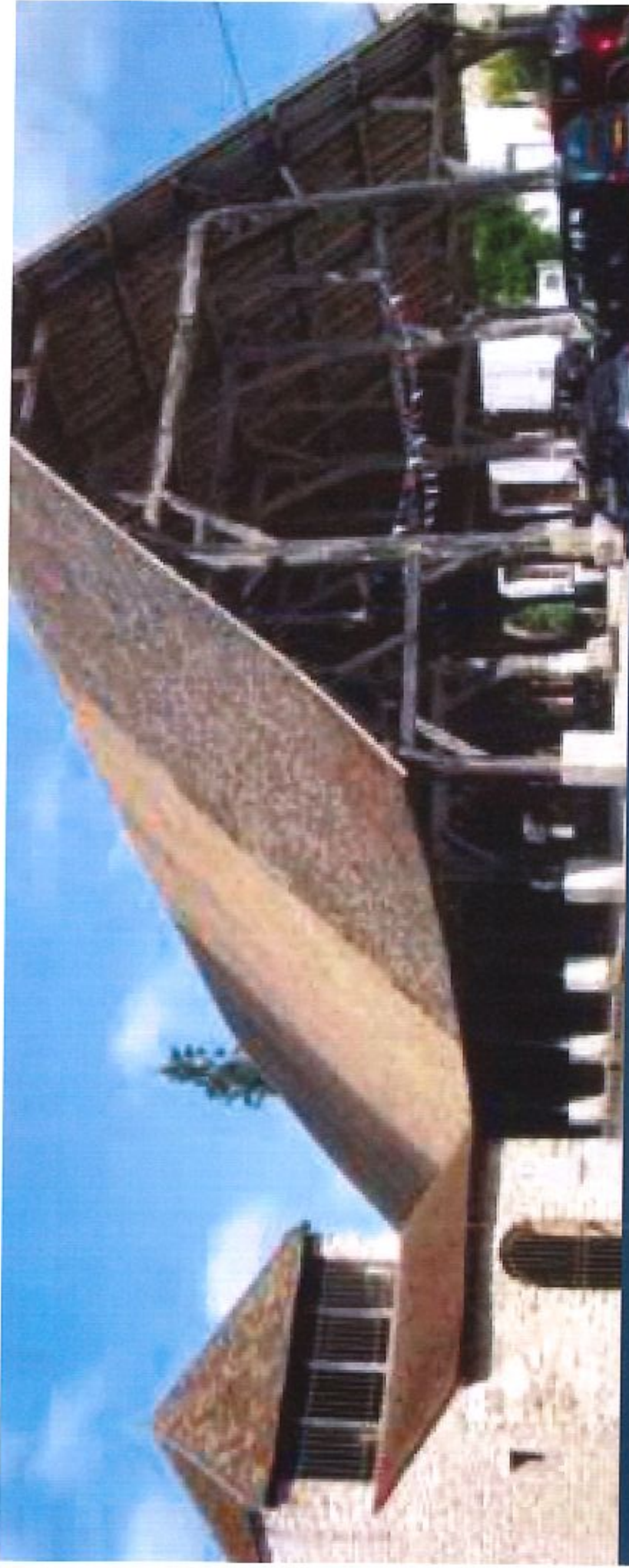


ZONAGE DU MEREVILLOIS

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

Installation d'un secteur N3 sur les fonds de parcelles de terrains situés en zone N1 strict, pour permettre aux propriétaires de réaliser des annexes de 25m² maximum en fond de parcelle





PROTECTIONS DU PATRIMOINE

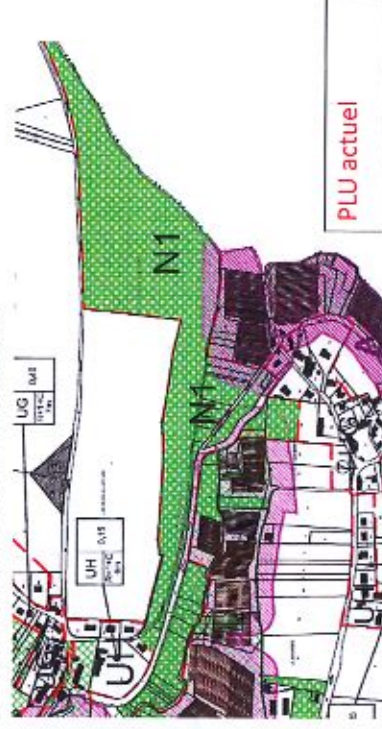
ZONAGE DU MEREVILLOIS

Protections du patrimoine naturel

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

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

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



ZONAGE DU MEREVILLOIS

Protections du patrimoine naturel

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

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

Arbres à haute tige définition : Arbres dont le tronc mesure au moins 1,50 m et d'un diamètre d'au moins 40 centimètres,



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



EVP sur le secteur des Balles



Estouches : EVP sur frange paysagère et fonds de parcelles paysagers

ZONAGE DU MEREVILLOIS

Protections du patrimoine naturel

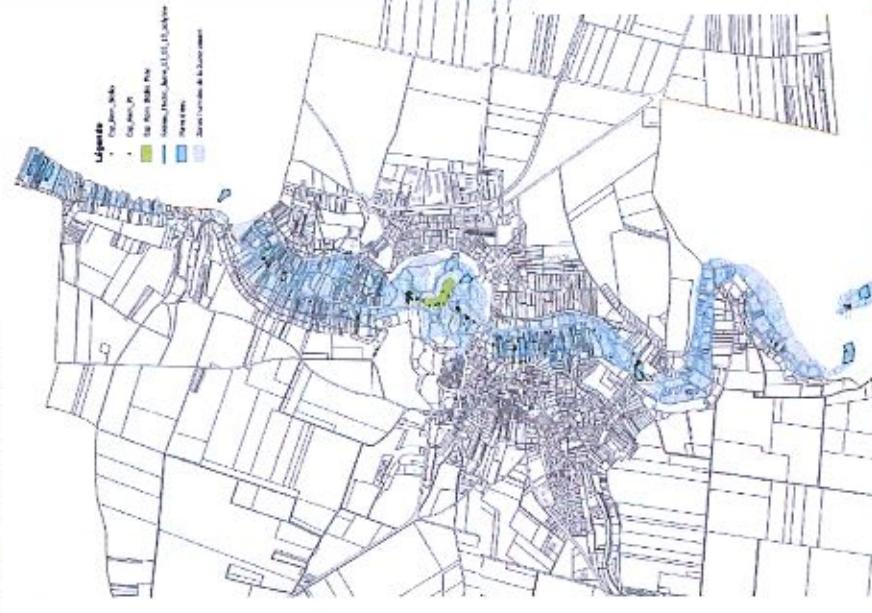
- Protection du double alignement de platanes sur la Promenade Jean Jaurès



Ce double alignement d'arbres doit être protégés sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent.

- Protection des zones humides

Un diagnostic écologique des zones humides de la Juine amont a été mené à l'initiative du SIARJA, qui a permis de localiser les zones humides avérées le long de la Juine



INSCRIPTION DES ZONES HUMIDES
AU PLAN DE ZONAGE

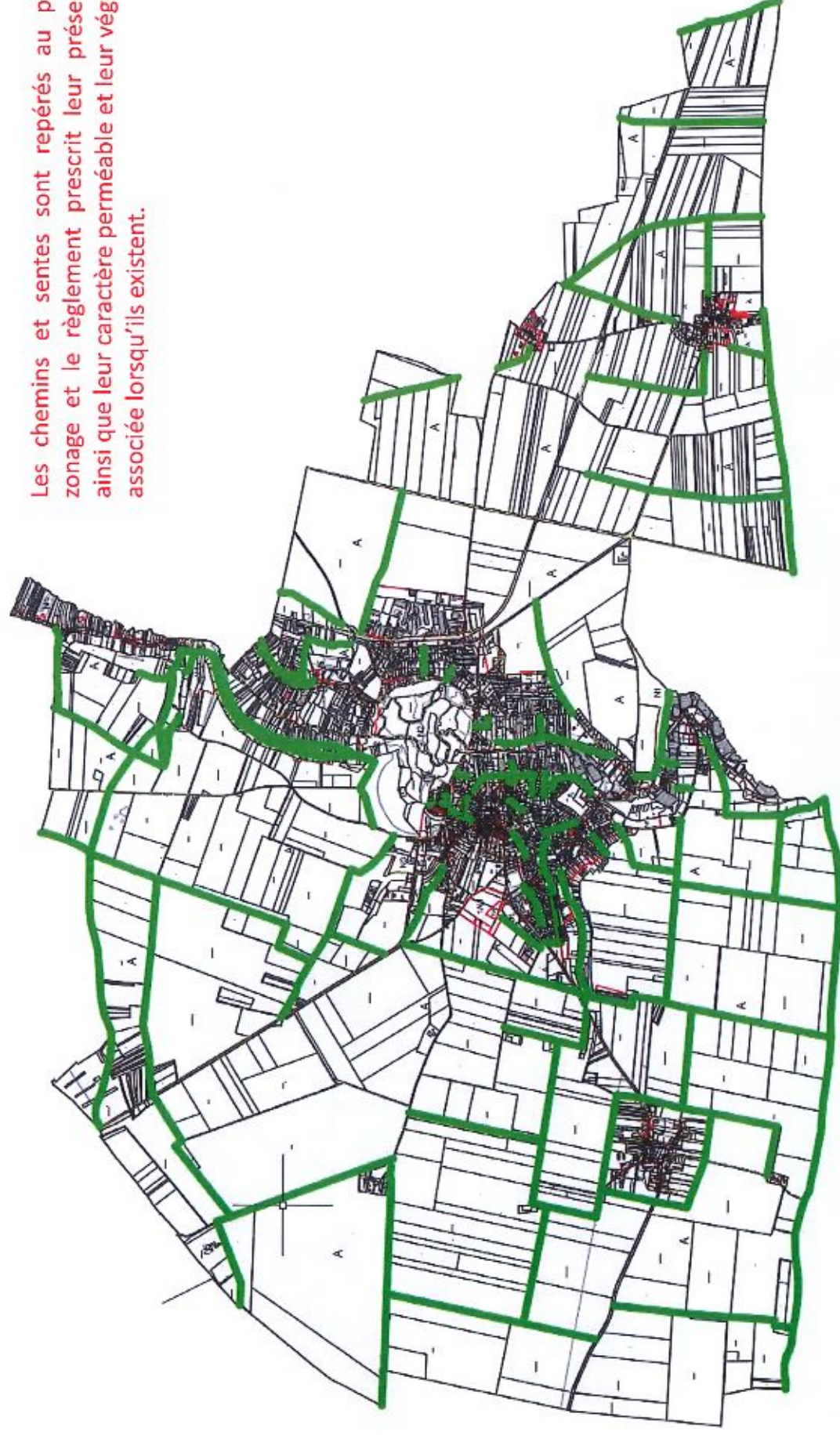
PROTECTION AU REGLEMENT : Dans les zones humides avérées le long de la Juine sont interdits sauf pour les cressonnières :

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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

Protections du patrimoine naturel

- Protection des chemins et sentes



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

ZONAGE DU MEREVILLOIS

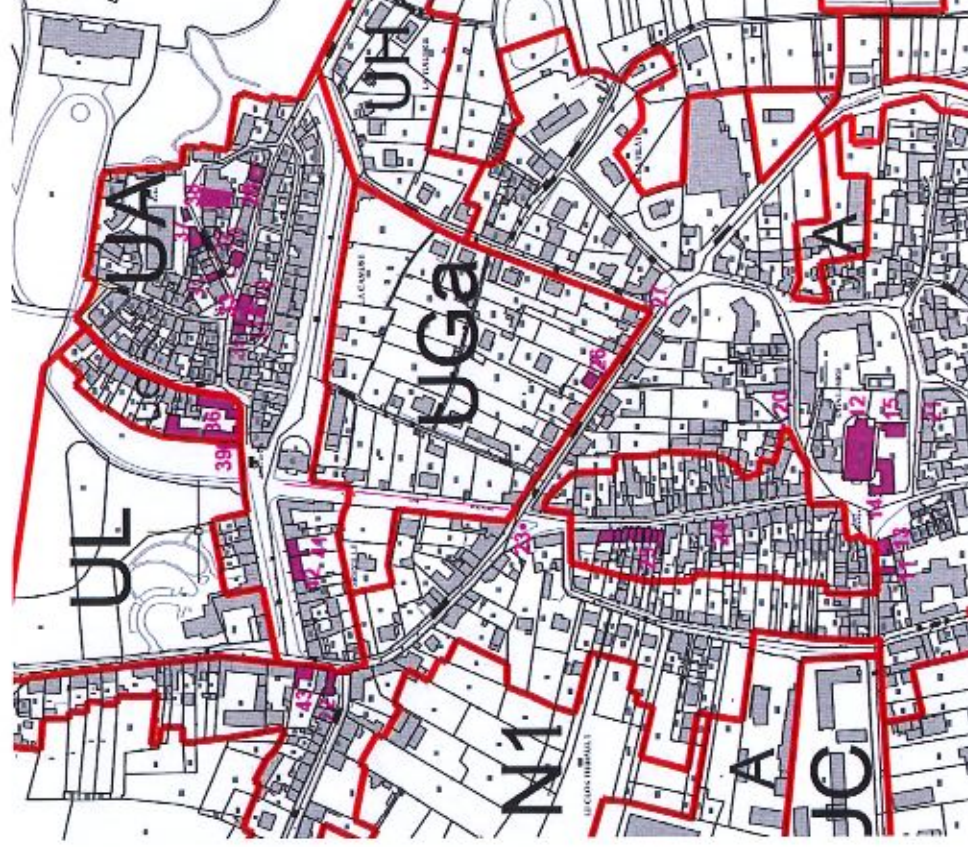
Protections du patrimoine bâti

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

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

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

Exemple de fiche



Élément patrimonial N°11 (Saint-Père)

Maison
1, rue de Charrier, angle place Saint-Père
Maison XVIII^e siècle, réemploi probable d'éléments du rempart dans le chaînage d'angle



Éléments recensés visibles sur l'espace public
Façade et pignon, porte cochère et porche à gables-droits sculptés, tour d'escalier.

Élément patrimonial N°12 (Saint-Père)

Église Saint-Père-en-Liens
Place Saint-Père
Patrimoine religieux : nef romane X^e-XI^e siècle remarquable, tour de clocher XIII^e siècle



Éléments recensés visibles sur l'espace public
Ensemble de l'édifice

REVISION DU PLU



29 Mai 2023

Enquête publique Révision du PLU et PDA du 13 juin au 13 juillet 2024

---oOo---

Rencontre Conseil Départemental de l'Essonne le 9 juillet 2024**Article R 621-93 Code du Patrimoine**

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.

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le PDA de la commune du Mérévillois, et conformément à l'article R 621-93 du code du Patrimoine, le commissaire enquêteur consulte le Conseil Général de l'Essonne en sa qualité de propriétaire du domaine de Méréville, classé monument historique.

Une réunion a été organisée à cet effet dans les locaux de la Direction du domaine et du Patrimoine (DDP)- Service Prospective, projets et accompagnement (SPPAc) – Service Administration Valorisation Domaniales (SAVD) France Essonne - 1 rue Heinrich Hertz - 91 000 EVRY-COURCOURONNES

Participants :

Mme Corinne GIMILIO, Cheffe de projets fonciers et immobiliers, DDP-SPPAc,

Mme Odile-Marie TOMBARELLO, Cheffe de projets jardins patrimoniaux et responsable scientifique du domaine départemental de Méréville Direction de l'environnement,

Mme Stéphanie RUEL, Cheffe du service Prospective, Projets et Accompagnement (SPPAc) – Direction du Domaine et du Patrimoine (DDP),

Mme Yvette SEPIERE, Cheffe de projet immobilier et foncier SAVD DDP,

M. Miguel FIGUEIREDO, Chef de projet urbanisme - Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats (DATAC),

Mme Mialy RAMAMONJISOA, Apprentie chargée d'études projets immobiliers – SPPAc – DDP

Mme Lou DESHAYES, Apprentie Chargée des missions transversales SAVD DDP.

ODJ

- Les caractéristiques et la qualité du monument historique
- Les vues et l'ensemble des zones en covisibilité avec les monuments
- Le tissu ancien formant un ensemble homogène et cohérent avec le monument
- La perception, le sentiment et l'acceptabilité sociale des habitants de LE MEREVILLOIS au regard des monuments historiques et du projet de périmètre délimité des abords
- L'accessibilité du public au domaine de Méréville et sa fréquentation, la signalétique touristique
- Les projets éventuels d'entretien ou rénovation
- Relations entre PDA et PLU révisé.

Préambule

Le domaine de Méréville est concerné par une protection au titre des monuments historiques depuis 1977, au même titre que la Halle classée en 1921 et le pont sur la Juine, classé en 1979.

Le site est inscrit en 1941, le jardin est jardin remarquable depuis 2019.

Dans le cadre de la révision du PLU, le CG91 a participé à plusieurs réunions dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées par le maire de Le Mérévillois, notamment en présence de l'Architecte des Bâtiments de France, rédacteur du Périmètre Délimité des Abords des monuments historique.

Rapide rappel historique

Le site comprenait un château préexistant dès le moyen âge. Le manoir d'origine est acheté en 1688 et reconstruit. A la veille de la révolution française, le domaine est acheté et aménagé par le financier le Marquis de Laborde qui s'entoure de grands artistes de cette époque, notamment François-Joseph Bélanger puis le peintre Hubert Robert - appelé peintre des ruines - qui ont créé le parc, lequel revendique être l'un des plus beaux parcs pittoresques d'Europe avec des vallées vertes et des chemins sinueux.

Le domaine de Méréville a été à l'abandon pendant presque cinquante ans : depuis la seconde guerre mondiale les propriétaires n'ont pas entretenu le domaine qui s'est dégradé jusque dans les années 2000.

Le Département est propriétaire depuis 2000 et a créé à l'aide d'un comité scientifique, un Schéma Directeur de Restauration et d'Aménagement, lequel a été voté en assemblée départementale en juin 2021 et validé par la DRAC en juin 2022.

Description succincte du domaine

Le domaine comprenait le château et 20 fabriques (le château est une fabrique parmi les autres fabriques du domaine) dont cinq ont été acquises et déplacées au domaine privé de Jeurre à Morigny Champigny. Tout le parc de 58 hectares est entièrement classé Monument Historique. Les fabriques situées dans le petit parc, faisant à l'origine partie du domaine ne sont pas classées monuments historiques, mais bénéficient d'une inscription (*les niveaux de protection sont différents*).

Le parc comprend le plus grand nombre d'enrochements en meilleur état de conservation en Europe. Ces enrochements constituent des grottes, des ponts, etc.

La colline du « Petit Parc » a été lotie et vendue à partir de 1920. Elle comprenait plusieurs fabriques : la colonne Trajane la Citadelle, la Remise, le Petit Château. La commune a racheté cette partie avec la colonne Trajane.

Les fabriques sont à la fois des points de vue et des points d'observation.

Des toiles d'Hubert Robert représentent les vues du jardin et du petit parc. Ce sont ces vues qui ont permis la réhabilitation du parc.

Cependant, en hiver, sans la végétation, on aperçoit les constructions des années 70 qui créent un anachronisme et qui mettent à mal les perspectives peintes au 18^e siècle par Hubert Robert.

« Lorsqu'on se promène dans le domaine, on se promène dans un tableau, qui n'est pas une œuvre située uniquement sur une toile, c'est une œuvre à 360°. Et pour préserver ce patrimoine et le transmettre aux générations futures dans une sorte d'intégrité et quelque chose d'harmonieux et d'uniforme, il faut le protéger des constructions massives, avec lesquelles on perdrait le sens du jardin s'il n'était pas dans son écran de verdure ».

Vie du domaine

Le domaine est ouvert au public en visite libre depuis 2018, les mercredis, WE et jour fériés, d'avril à octobre. La semaine est réservée à l'accueil des scolaires et à des visites guidées sont organisées par la CAESE.

Tout au long de l'année le CD91 organise une saison culturelle qui crée plusieurs types d'événements, en collaboration avec la commune, ou organisés par le CD91, selon les partenaires qui y contribuent.

Participent aux événements : le CD91, la mairie, la CAESE et des partenaires privés ou associatifs. Le financement dépend de l'opération.

Au total une quinzaine d'événements, s'y déroulent : spectacles, concerts, dont la nouvelle fête des potagers (promotion des circuits courts, fête des plantes autour du thème des potagers, animations – concerts, concours, tombola, conférences). Concernant les événements communaux, pour la Foire au Cresson : chasse aux œufs de Pâques et feu d'artifice tiré à l'intérieur du domaine.

La fréquentation du domaine est de 20 000 à 25 000 visiteurs. Le WE dernier, c'était le Festival de Traverse avec 1300 visiteurs sur un dimanche.

Outre sa valeur patrimoniale, le domaine de Méréville a une valeur stratégique en termes de rayonnement dans le Sud Essonne.

Classement - Points de vue

Le PDA ne se substitue pas au périmètre de protection de 500 mètres.

Le périmètre classé monument historique du domaine de Méréville concerne le parc de 58 ha intra-muros. Ce parc est essentiellement un jardin, qui n'a pas été remanié depuis le 19^e siècle contrairement à la plupart des autres jardins pittoresques de l'époque 18^{ème} ce qui constitue la valeur patrimoniale particulière.

Compatibilité avec le PLU (P. 6 du PADD)

Le PADD p.6 prévoit la protection du domaine de Méréville :

- « Protection du petit parc paysager et boisé qui devront être préservés
- Préserver les vues, les espaces boisés, bande inconstructible »

Relations avec la population

Pour les manifestations, le CD91 travaille en collaboration avec l'Association des Amis du Domaine de Méréville, créée en 2018, qui participe au sein des manifestation (organisation de jeux de piste, concours de dessins, buvettes, ...).

Six ans après l'ouverture du domaine, on est encore aux prémices de sa restauration et de sa mise en valeur, mais on peut déjà constater les bénéfices pour la commune : deux restaurants se sont implantés dans la ville, les commerces se réimplantent tout doucement, le rayonnement du domaine et le fait de faire vivre le village participent à sa renommée et son rayonnement.

Tourisme

Une enquête révèle que la fréquentation est à 80% des gens qui viennent d'alentour et 20% qui viennent d'Île de France, avec des touristes étrangers. Grâce au pont Othoniel, construit et inauguré en 2023 dans l'esprit du pont aux boules d'or originel, le domaine attire un public différent du public local.

---oOo---

Enquête publique Révision du PLU et PDA du 13 juin au 13 juillet 2024

---oOo---

Rencontre avec l'Architecte des bâtiments de France le 18 juillet 2024

Cité administrative de la Préfecture Boulevard de France 91000 Évry-Courcouronnes

Participants :

Monsieur Mahmoud ISMAÏL, chef de l'UDAP de l'Essonne, Architecte des bâtiments de France, en charge de l'est et sud de l'Essonne, dont les 3 EPCI : CEASE, CC2V et CCVE.

Madame Corinne KUBIELCZYNSKI, technicienne des services culturels des bâtiments de France.

Cette rencontre, organisée dans le cadre de l'enquête publique conjointe portant sur la révision du PLU et le PDA de la commune de Le Mérévillois, a pour but d'éclairer le commissaire enquêteur sur l'élaboration, le contenu et les conséquences du PDA sur la commune et ses habitants.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

L'UDAP intervient dans les domaines du contrôle scientifique et technique 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.

Monuments protégés : Le département compte 271 monuments historiques (183 inscrits, 74 classés, 14 mixtes) dont 1 monument propriété de l'État. Ce sont essentiellement des églises et des châteaux, mais aussi des ponts, des halles, des édifices préhistoriques, des fermes, des maisons de ville, il y a aussi du patrimoine industriel scientifique, funéraire ou des maisons d'artistes. L'UDAP participe à la programmation annuelle de travaux et au contrôle scientifique et technique sur les demandes d'autorisations et le suivi des travaux.

L'Architecte des bâtiments de France (ABF) intervient sur :

- Le Patrimoine protégé par label :
 - *Label "Fondation du patrimoine"* : l'ABF donne un avis sur les projets de travaux qui seront labellisés et aidés par la Fondation.
 - *Label "Architecture contemporaine remarquable"* : L'UDAP est associée à la labellisation des bâtiments remarquables du XXe siècle de l'architecture contemporaine sur le département (logements collectifs, édifices religieux etc..).
- Les espaces protégés
- Les sites
 - Le département compte 41 sites inscrits (24 903 ha) 38 sites classés (14 312 ha), qui représentent environ 20 % de la surface du département. Les sites sont principalement des vallées. Exemples de sites classés : la vallée de l'Yerres, la

Juine, la Renarde, l'Essonne et la Bièvre, et des propriétés (Caillebotte à Yerres, domaine de Launay à Orsay, etc.). Exemples de sites inscrits : la vallée de la Seine, la vallée de Chevreuse, la vallée de l'École, ...

- L'enjeu sur les sites classés est de préserver les paysages naturels et patrimoniaux au sein de territoires à forte pression foncière et, sur les sites inscrits, de veiller à la qualité des interventions. L'UDAP intervient dans le domaine de la préservation et la mise en valeur des espaces protégés : il donne des avis sur les projets de travaux et d'aménagements.
- Abords de Monuments historiques
 - L'Essonne compte environ 20 000 ha de surface d'abords de monuments historiques. La moitié des monuments ont fait l'objet d'un projet de périmètre délimité des abords (PDA) pour faire porter la protection sur les secteurs à enjeux patrimoniaux.
- SPR (anciennes ZPPAUP/AVAP)
 - Le département compte 9 SPR (sites patrimoniaux remarquables) Milly-la-Forêt, Etrechy, Étampes, Draveil, Dourdan, Massy, Chalo-Saint-Mars, Longpont-sur-Orge, Brunoy.

Le PDA

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) institue un nouveau dispositif de protection du patrimoine : les sites patrimoniaux remarquables

La loi protège également les abords des monuments historiques, qui sont de deux types :

- Des périmètres « délimités » précisément autour des monuments historiques créés par l'État en collaboration avec les communes et les habitants (PDA),
- Par défaut, des périmètres automatiques de 500 mètres comme le prévoyait le droit antérieur, lesquels seront transformés par des périmètres délimités des abords, plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain.

« Art. L. 621-31.-Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Elaboration du PDA de la commune Le Mérévillois

Le PDA a été élaboré par l'ABF en relation avec la commune de Le Mérévillois. Plusieurs réunions et de nombreux échanges ont été nécessaires, y compris avec le bureau d'études, concernant parfois le PDA, parfois le PLU : il fallait s'assurer que le PDA couvre vraiment le tissu le plus valorisant et le plus intéressant du centre bourg de Méréville, en restant dans le périmètre des 500 mètres des cercles existants.

Par exemple, dans le cadre d'une réunion de travail sur le PLU, le maire adjoint responsable du patrimoine de la commune M. DELATOUCHE a signalé que certains éléments remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, bien identifiés dans le cadre du PLU, pouvaient

être couverts par le PDA, en modifiant un peu son tracé, avec une parcelle ou un alignement, pour y intégrer par exemple des bâtiments anciens sur des cressonnières.

Il y a eu de nombreux d'aller-retours aussi pour affiner le document. Par exemple, à l'origine l'OAP Saint Père, avec la gendarmerie et l'EPHAD, était concernée par le PDA pour garantir la qualité des constructions. Mais le Maire était réticent pour l'inclure dans le PDA afin de ne pas allonger les procédures. Le BE a pu démontrer comment la création architecturale a bien été encadrée en fixant les règles constructives au règlement du PLU pour ce secteur, ce qui a rassuré l'ABF.

Un travail très minutieux a été mené pour que le PLU et le PDA soient complémentaires et en compatibilité dans le secteur du PDA. Mme Kubielscynski a notamment instruit les deux documents et vérifié qu'aucun élément dans le règlement du PLU ne soit incompatible avec le PDA dans son secteur.

Ce travail ne concernait pas seulement les bâtiments, mais aussi des espaces verts. Deux ponts SNCF anciens ont été repérés dans le PLU, et le PDA a embrassé le périmètre de ces ponts situés au nord : un pont ancien en pierre et un pont avec une vue structurante sur le paysage : c'est un point de vue.

Précisions sur le PDA

Le périmètre de 500 m n'existe plus. Il n'y a qu'un périmètre au lieu de plusieurs cercles. Ainsi on a les limites bien précises du nouveau périmètre proposé qui est défini à la parcelle et à la voirie. Ce nouveau périmètre est très lisible sur la « carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux- état futur après la création des PDA avec indication du périmètre actuel des abords » sur laquelle ont été laissés pour mémoire les anciens cercles de 500 mètres.

Les protections

Au titre des protections il y a les bâtiments classés monuments historiques, les monuments inscrits et les bâtiments ou éléments remarquables

On distingue deux servitudes différentes : servitude publique et servitude administrative

Servitudes publiques :

Imposées par la loi, elles s'imposent à tout document d'urbanisme communal,

A Méréville, il y a trois monuments historiques classés et inscrits, à savoir le domaine de Méréville, les halles et le pont sur la Juine. Le domaine est classé en totalité : le parc, le sol et sous-sol, les murs de clôture, les grottes, les ponts, tout ce qui est à l'intérieur de ce domaine, soit bâti, soit planté, soit le canal, ainsi que l'aqueduc, lequel est enterré depuis le parc jusque son extrémité qui émerge en dehors du parc, créant ainsi un cercle de protection de 500 mètres.

« Classement » et « inscription » sont deux niveaux de protection publique différents. On commence toujours par une inscription qui veut dire que l'intérêt du monument est régional. Mais si le monument est révélé d'intérêt national, il devient classé. Parfois on peut aller directement au classement.

Tout travaux sur monuments historiques nécessitent une autorisation au titre du code du patrimoine, avec la procédure de contrôle scientifique et technique de l'état, représenté par l'ABF et la Conservation Régionale des monuments historiques de la DRAC. Versus ce contrôle il y a des subventions publiques dans le cadre classique avec des compléments dans le cadre régional et départemental qui peuvent atteindre 60% du montant des travaux. Le Domaine en profite d'année en année : d'abord avec de grands travaux de continuité hydro-écologique du parc avec les rivières, les anciens ponts qui ont été changés voire déplacés, puis des travaux qui vont être engagés sur le château, clos et couvert.

La halle n'a pas bénéficié de subventions car la ville n'a pas eu les moyens de financer sa contribution de 40%.

Servitudes administratives

Les « éléments remarquables » repérés dans le PLU le sont au titre de l'art. 151.19 du code de l'urbanisme. Ces servitudes administratives sont propres au PLU, et la commune peut supprimer ou ajouter des éléments remarquables dans le cadre d'une modification ou révision, ce qui impacte le PLU y est inséré en annexe.

Par exemple, pour les éléments repérés, au titre de l'article x sur la carte y, ou qui ont une étoile, ou dans le tableau n° z : « leur démolition est interdite et tout travaux les concernant doit faire l'objet d'une autorisation. »

Certains PLU vont émettre des prescriptions les concernant : « les pierres doivent être des pierres naturelles, les mortiers doivent être de telle qualité, etc. »

L'article 151-19 dit « ... le cas échéant, des prescriptions à leur égard seront élaborées, ... »

Des communes ont interprété le terme « le cas échéant » comme « éventuellement ». Mais en langue juridique, « le cas échéant » veut dire : « si le cas se présente ». C'est-à-dire que si vous repérez des éléments, il faut que vous élaboriez des prescriptions à leur égard.

Subventions et aides

Les subventions vont jusque 40% pour « inscrit » et jusqu'à 60% pour « classé », avec une part état, une part départementale et une part du conseil régional.

Pour le classement « remarquable », il n'y a pas d'aide d'état, la commune n'apporte d'ailleurs pas obligatoirement de financement. Cependant certaines communes, pour encourager les propriétaires, peuvent donner des aides, par exemple sous forme de « plan façade ». Parfois aussi, dans les centre bourgs ou villes, le propriétaire peut bénéficier du label de la fondation du patrimoine : il bénéficie alors d'une aide indirecte sous forme de défiscalisation des travaux.

D'autres aides peuvent être attribuées : la fondation du Patrimoine ou le PNR peuvent accompagner un projet de rénovation énergétique (défiscalisation).

Concernant l'aide « ma prim'réno », elle est considérée comme incohérente car consacrée à un seul type de traitement d'isolation. Depuis 2 ans, les architectes, l'ordre des architectes, le ministère de la culture et la DRAC IDF travaillent ensemble avec le ministère de l'archéologie pour dire qu'il faut regarder autrement les bâtiments anciens, car le DPE ne s'applique pas sur les bâtiments anciens : il faut donc leur donner d'autres normes.

Points particuliers relevés au cours de l'enquête publique

Le pont sur la Juine, situé à l'intérieur du domaine de Méréville, n'apparaît pas au PDA car tout le parc est couvert par la protection monuments historiques. Le PDA ne vient pas se superposer à cette protection : il ne concerne que les abords.

La ferme de Glaire, située dans le périmètre des 500 mètres, est repérée remarquable (de l'extérieur car l'article 151-19 du code de l'urbanisme ne permet pas de repérer des éléments intérieurs).

Un aménageur a déposé un permis pour y créer une quinzaine de logements, ce qui n'a pas été jugé trop important pour l'ABF du fait des très grandes dimensions du bâtiment.

Ce permis, qui était d'abord passé par l'UDAP, a été attaqué par des voisins. L'ABF avait estimé que le projet de la transformer en logements était correct car il n'avait aucune connaissance des éléments intérieurs. Dès que l'ABF a eu connaissance de ces éléments, il a immédiatement alerté l'archéologue à la DRAC IDF, qui a fait une prescription archéologique avec des fouilles de l'INRA. Des éléments ont été repérés, documentés et publiés dans un rapport scientifique. Ce qui a été trouvé dans la ferme n'était pas très intéressant, et ne méritait pas une protection historique : il s'agit principalement d'éléments intérieurs : une cheminée, une chapelle, etc.

Dans ce cas, on ne peut qu'alerter le prochain acquéreur et lui demander d'imposer la conservation de ces éléments au règlement de copropriété. Le rapport est dans le PLU.

Ce cas est récurrent pour les anciens bâtiments de fermes : faut-il les laisser en friche et tomber en ruine, ou les aménager. Certaines communes créent des OAP spécifiques pour y installer des activités.

---oOo---