



VILLE DU MEREVILLOIS



REVISION GLOBALE DU PLU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Arrêté de Monsieur le Maire en date du 16 mai 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la révision globale du Pla Local d'Urbanisme et du PDA de la commune du Mérévillois
- Décision N°E24000028/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 13 mai 2024

B – CONCLUSIONS & AVIS

**Enquête publique conduite du 13 juin au 13 juillet 2024
en mairie du Mérévillois**

Henri MYDLARZ
Commissaire d'enquêteur

SOMMAIRE

Préambule.....	5
1 Projets soumis à l'enquête publique.....	6
1.1 Objet de l'enquête.....	6
1.2 Présentation de la commune.....	6
1.3 Nature et caractéristiques des projets de PLU et de PDA.....	7
1.3.1 La révision du PLU de Le Mérévillois.....	7
1.3.2 Le périmètre délimité des abords (PDA).....	8
2 conclusions motivées du commissaire enquêteur.....	8
2.1 sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	8
2.1.1 S'agissant de l'organisation et du déroulement de l'enquête.....	8
2.1.2 S'agissant de la tenue des permanences.....	9
2.1.3 S'agissant du contenu et de la communication du dossier soumis à l'enquête publique....	9
2.1.4 S'agissant de la participation et de l'expression du public.....	9
2.1.5 S'agissant des observations et propositions du public.....	10
2.1.6 S'agissant de l'acceptabilité sociale des projets de PLU et de PDA.....	14
2.1.7 S'agissant du bilan de l'enquête publique.....	15
2.2 sur la révision du plan local d'urbanisme.....	16
2.2.1 S'agissant de la prise en compte par le PLU des objectifs généraux fixés par le code d'urbanisme.....	16
2.2.2 S'agissant de la prise en compte des informations portées à la connaissance de la commune par l'autorité compétente de l'état.....	17
2.2.3 S'agissant de la prise en compte du bilan de la concertation obligatoire au titre de la participation du public.....	17
2.2.4 S'agissant des obligations de compatibilité du PLU et de la cohérence du document d'urbanisme avec les documents de cadrage.....	18
2.2.5 S'agissant de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	19
2.2.5.1 Concernant l'avis du représentant de l'état – Préfet de l'Essonne – DDT.....	19
2.2.5.2 Concernant l'avis du département de l'Essonne.....	20
2.2.5.3 Concernant l'avis de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne (CAESE)	22
2.2.5.4 Concernant l'avis de l'ARS.....	23
2.2.5.5 Concernant l'avis du SITOMAP.....	24

2.2.5.6	Concernant l'avis du SIARJA.....	24
2.2.5.7	Concernant l'avis de la CDPENAF.....	25
2.2.5.8	Appréciation du commissaire enquêteur sur les réponses aux avis des PPA.....	26
2.2.6	S'agissant de la prise en compte de l'avis de la MRAe	26
2.2.7	S'agissant du mémoire en réponse du responsable du PLU au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis et commenté le 18 juillet 2024	29
2.2.8	S'agissant du contenu du plan local d'urbanisme.....	31
2.3	Sur la création du périmètre délimité des abords (PDA).....	35
3	Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU	37
4	Avis du commissaire enquêteur Sur le projet de Création du périmètre des abords (pda) des monuments historiques.....	39

PREAMBULE

Par décision N° E24000028/78 en date du 13 mai 2024, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique n° E24000028/78 ayant pour objet la révision globale du plan local d'urbanisme (PLU) et du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) de la commune de LE MEREVILLOIS.

Pour cette enquête publique M. Jean-Yves COTTY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur :

- A conduit l'enquête publique unique relative à la révision du plan d'urbanisme de la commune de LE MEREVILLOIS (91) et à la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques situés sur le territoire de la commune.
- A conduit l'enquête publique qui s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs du jeudi 13 juin au samedi 13 juillet 2024 inclus au siège de la mairie de LE MEREVILLOIS en exécution de l'arrêté de Monsieur le Maire de LE MEREVILLOIS n° ARR-2024-040 du 16 mai 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.
- A tenu 6 permanences à la mairie sise place de l'Hôtel de Ville à Le Mérévillois les 13 juin, 15 juin, 29 juin, 3 juillet, 10 juillet, et à la salle des fêtes d'Estouches sise rue de la Mairie à Estouches le 27 juin 2024.
- A recueilli 25 observations sur l'ensemble des différents supports d'expression mis en place pour les besoins de l'enquête publique soit : un registre papier, une adresse courriel et une adresse postale dédiée spécifiquement à cette enquête publique.
- Après avoir établi un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, le commissaire enquêteur présente des conclusions motivées distinctes pour le PLU et pour le PDA et émet son avis, d'une part sur le projet de révision du PLU de la commune de Le Mérévillois et, d'autre part sur le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Le commissaire enquêteur précise que les conclusions motivées s'appuient notamment :

- sur les principales caractéristiques présentées dans le dossier d'enquête publique ;
- sur les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;
- sur les conditions dans lesquelles le public a été informé ;
- sur les observations du public recueillies durant la procédure ;
- sur l'examen des dossiers de PLU et de PDA par le commissaire enquêteur ;

- sur la manière dont les observations du public ont été prises en considération dans le mémoire en réponse de la commune de LE MEREVILLOIS au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

1 PROJETS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique unique a pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Mérévillois (91) conjointement au périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques situés sur le territoire de la commune.

La commune de Le Mérévillois a été créée le 28 septembre 2018 par fusion des communes de Méréville et d'Estouches, cette fusion a pris effet le 1^{er} janvier 2019.

La commune de Méréville était dotée d'un PLU approuvé le 3 février 2011, et la commune d'Estouches d'une carte communale. Afin de prendre en compte l'ensemble du territoire de la nouvelle commune, une révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2019. A cet effet, il s'agit donc :

- De tendre à une juste répartition de la croissance démographique et économique qui prendra en compte le développement durable recherché par la commune ;
- Faire émerger une urbanisation moderne intégrant diversité urbaine, qualité architecturale, tout en préservant la qualité des espaces paysagers ;
- Volonté d'aménagements portant sur l'activité commerciale et économique supplémentaire notamment en centre-ville ;
- Une offre de logements diversifiée au cœur de ville et dans les secteurs à habitat collectif en offrant une densité maîtrisée et de lutte contre l'étalement urbain.

A cette occasion, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques (PDA), approuvé par le conseil municipal du 30 mai 2024.

L'enquête conjointe porte sur la révision du PLU et l'instauration du PDA.

1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Le Mérévillois est située à l'extrême sud-ouest du département de l'Essonne dans la plaine de Beauce, à 19 km d'Étampes et 65 km de Paris et appartient à la Communauté d'Agglomération de l'Étamptois Sud-Essonne : CARSE (55 281 habitants répartis au sein de 37 communes, Insee 2020).

Le territoire de la commune s'étend sur une superficie d'environ 33 km², pour une population de 3364 habitants, soit une densité de 102 hab./km².

Cette commune est composée majoritairement d'espace naturels et agricoles : les espaces artificialisés représentent 270 ha (source : Mode d'occupation des sols 2021) soit 8 % de la superficie

de la commune. Le reste de la commune est principalement composé d'espaces agricoles (2 740 ha) qui représentent 82,5 % de la surface de la commune.

La commune a la particularité d'abriter la vallée de la Juine et ses coteaux, répertoriés zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), et dont les méandres favorisent la présence de zones humides et permettent la culture du cresson et la pisciculture. La commune est inventoriée « Capitale du cresson » au patrimoine culturel immatériel de l'Unesco depuis 2017.

L'urbanisation s'est développée à partir des bourgs de Méréville et Saint Père en fond de vallée, puis le long de la vallée de la Juine avec les hameaux autour des cressonnières et la vallée du Gendre. Aujourd'hui l'urbanisation de la ville est composée de quartiers anciens et lieux-dits lotis au siècle dernier : Bel-Air, Basses Croix, le Petit Parc et le Bois de Boulogne, de lieux-dits Givramont, Renonval, et Glaire à l'Est du bourg, et sur l'autre versant de la Juine : la Bretonnière, Charbonnière, les Châtelliers, la Vallée Colleau, les Maisons Gillet, la Vallée Nord et Semainville. Au Nord du bourg, se situent les deux petits lieux-dits : Bossenval et Boigny, et le hameau du Petit Villiers. La commune comprend aussi des hameaux disséminés sur le plateau de Beauce : Montreau et Saint-Lubin sur son plateau agricole Ouest, Courcelles et Saint-Aignan. La commune déléguée d'Estouches a été intégrée par fusion avec Méréville.



Le Mérévillois jouit d'un riche patrimoine naturel, avec le domaine de Méréville, jardin pittoresque emblématique des jardins anglo-chinois du XVIII^{ème} siècle qui s'étend sur 90 ha, les berges de la Juine, les bois qui l'entourent et les bosquets boisés d'Estouches, recensés au titre des espaces naturels sensibles du département.

Le nombreux patrimoine architectural comprend principalement le château et son parc, la colonne Trajane, le lavoir du XVIII^{ème} siècle et les halles du début de la renaissance. Il faut citer aussi l'église Saint-Pierre-ès-Lens, l'église Saint Eutrope à Estouches, la piscine conçue par le sculpteur Joseph Sapey-Triomphe,

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS DE PLU ET DE PDA

1.3.1 La révision du PLU de Le Mérévillois

Procédure d'évolution du document d'urbanisme la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles, la révision du PLU est une procédure qui s'apparente à l'élaboration d'un nouveau PLU et peut ainsi déboucher sur un document d'urbanisme largement différent du précédent.

La révision du PLU de Le Mérévillois a été prescrite par DCM du 9 octobre 2019, délibération qui engageait une concertation publique avec les habitants et associait l'Etat et toutes Personnes Publiques Associées « PPA » de droit qui en faisaient la demande.

Cette révision du PLU est effectuée selon les modalités définies par la section 3 relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme du chapitre III titre V livre I^{er} du code de l'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables « PADD » prévu à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme pouvaient avoir lieu lors de la mise en révision du PLU.

Le conseil municipal, par DCM du 25 janvier 2024, après en avoir débattu, a pris acte des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du PADD portant sur la révision du PLU.

1.3.2 Le périmètre délimité des abords (PDA)

Sur la commune de Le Mérévillois (91) sont recensés trois édifices classés au titre des Monuments Historiques : le Domaine de Méréville, la Halle et le Pont sur la Juine. A ce jour, ces monuments sont protégés par un périmètre de 500 mètres (rayon d'un cercle de 500 mètres à partir de l'église) à l'intérieur duquel les immeubles ou ensembles d'immeubles doivent, pour toute construction nouvelle, transformation ou modification de nature à affecter leur aspect, obtenir une autorisation préalable de l'Etat s'ils se trouvent dans le champ de visibilité d'un monument classé.

Aux termes de l'article L.621-30 du code du patrimoine, 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. Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, Loi dite « LCAP », promulguée le 8 juillet 2016, a modifié la définition et la gestion des abords des monuments historiques. Cette loi prévoit aujourd'hui la création de périmètre délimité des abords « PDA » en substitution des périmètres automatiques actuels de 500 mètres autour des monuments historiques.

Le PDA, prenant en compte les abords des Monuments Historiques et l'intérêt intrinsèque du patrimoine, supprime la notion de « covisibilité » car les immeubles bâtis et non bâtis y sont automatiquement classés au titre de la servitude « d'abords ». Le périmètre délimité des abords

« PDA » permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1.1 S'agissant de l'organisation et du déroulement de l'enquête

Une période d'échanges entre le service de l'Urbanisme de la mairie de Le Mérévillois et le commissaire enquêteur a permis de mettre au point lors de la réunion du 29 mai 2024 les conditions d'ouverture, d'avis et d'affichage, les insertions dans la presse, la préparation du registre d'enquête papier, les dates de l'enquête, celles des permanences et les conditions d'accueil du public.

- L'enquête s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, sans aucun problème particulier.

2.1.2 S'agissant de la tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a reçu 25 personnes lors de ses six permanences. Certaines d'entre elles sont venues à plusieurs reprises, notamment pour déposer ou compléter leurs dépositions.

Les permanences, organisées à la mairie de Le Mérévillois dans le bureau de la responsable de l'urbanisme, se sont déroulées dans un climat serein, malgré un espace exigü qui ne permettait pas l'accueil de plus de trois personnes. Le public pouvait disposer de l'accueil de la mairie pour patienter.

- Les permanences ont permis de prendre en considération certaines observations de nature à faire évoluer le PLU et de faire comprendre au public tout l'intérêt de l'enquête publique.
Les deux permanences du samedi matin et la permanence tenue en soirée se sont révélées très utiles pour les personnes actives.
Les permanences se sont déroulées dans la courtoisie, sans problème particulier à signaler.

2.1.3 S'agissant du contenu et de la communication du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué de soixante-treize (73) pièces distinctes, ce qui n'en facilitait pas la lecture. Le dossier propre au PLU, au sens de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, comportait l'ensemble des pièces exigées réparties en sept (7) documents différents et représentant environ 1000 pages. Le dossier propre au PDA comportait cinquante (50) pages.

A la demande du commissaire enquêteur, la commune avait rédigé une note de présentation de vingt-six (26) pages qui exposait avec clarté les grandes lignes de cette révision.

- Le commissaire enquêteur précise qu'aucune observation ne concernait les pièces du dossier proprement dit. Plusieurs personnes découvraient le dossier en permanence et exprimaient leur difficulté à se repérer sur les plans de zonage, ou à comprendre la lecture du règlement.

2.1.4 S'agissant de la participation et de l'expression du public

Cette enquête a permis d'assurer une participation suffisante du public (25 visites en permanences), l'enquête ayant été précédée par une large concertation et une communication régulière sur le site internet de la commune. Les deux permanences tenues un samedi et la permanence en soirée ont permis de recevoir les personnes actives.

Les permanences ont permis de prendre en compte l'intérêt des tiers en proposant certains aménagements du PLU et éclairer le maître d'ouvrage sur l'opportunité de leur réalisation.

Aucune contribution ne remet en cause le périmètre délimité des abords tel que proposé. Des éclaircissements étaient demandés sur la logique et les raisons du tracé proposé.

- Le commissaire enquêteur considère que cette enquête publique a permis de suffisamment impliquer le public, qui a pu donner son avis, en l'informant correctement et en lui conférant la

possibilité de participer à l'élaboration de deux décisions administratives à venir, l'approbation du PLU et l'accord sur le PDA en vue de sa création par le Préfet. Le public a disposé de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions (31 jours consécutifs).

2.1.5 S'agissant des observations et propositions du public

Concernant l'observation n°1 de Mme VIDAL relative au classement en zone UG d'une parcelle actuellement en zone A, afin d'y aménager un équipement de loisirs.

Cette parcelle contiguë à la maison d'habitation est constituée d'un jardin isolé des parcelles exploitées en agriculture par une rangée d'arbres.

La commune a accepté le reclassement d'une partie de la parcelle.

Concernant l'observation n°2 : Mme BONNAFOUS et M. BROSSONOT relative à une parcelle classée en zone N3, qui était constructible au PLU de 2011. Les déposants demandent à ce qu'elle soit maintenue constructible.

En effet, le règlement de la zone N3 a été modifié pour ne permettre que les constructions en extension limitées à 20 m² et les annexes techniques.

La commune refuse cette modification, considérant que la constructibilité de la zone N3 au PLU de 2011 était une anomalie.

Observation n°3 et n°5 : Mme JOERGER, demande confirmation que sa parcelle au lieu-dit L'Orme du Cours » reste classée en zone UI afin d'y installer un nouveau commerce pour lequel elle a reçu plusieurs propositions.

Cette demande est déjà prise en compte dans le PLU révisé.

Observation n°4 et n°6 : Mmes FOUCAULT, FOUCAULT-SUIRE et M. MEUNIER, demandent que leurs parcelles 120 et 229, qui étaient constructibles au PLU de 2011 car classées en zone UG, soient maintenues en zone UG et non pas classées en zone A.

Le commissaire enquêteur observe que ces parcelles sont des pièces cultivées d'une seule pièce et que la parcelle 120 n'est pas accessible par la Grande rue de Montreau.

Par ailleurs le hameau de Montreau ne figure pas dans les OAP Habitat.

La ville refuse cette demande aux motifs du respect des directives du SDRIF. Suite à une réunion avec les services de l'état sur la délimitation des zones urbaines du hameau de Montreau, seules des extensions mesurées ont été tolérées, dans la continuité bâtie sur voie.

Observation n°7 : Mme SAINT-GERIN et M. BOUDIER demandent à ce que leur parcelle agricole n°30, de 9160 m² puisse être constructible, du fait de son accès rendu difficile par la taille des engins agricoles et sa rentabilité agricole compromise par les contraintes d'exploitation.

La ville refuse cette demande aux motifs du respect des directives du SDRIF et dans la mesure où il n'existe pas de continuité bâtie en limite de ce secteur. L'enjeu communal est de préserver cette entrée de ville paysagère afin de maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».

Observation n°8 : M. CAZALS, Immobilière de Méréville : des aménageurs fonciers le sollicitent pour construire un immeuble de 15 logements sur la zone UG des parcelles AK 847, 840 et 852 d'une contenance de 2543 m². Le requérant souhaite pouvoir réaliser un projet moins dense pour préserver le tissu urbain de l'implantation d'un immeuble en centre-ville. Son projet de réalisation de quelques pavillons nécessiterait la modification du zonage N1 de la partie arrière des parcelles en zone UG.

La commune refuse cette demande aux mêmes motifs que pour l'observation n°7.

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 BERTHELOT et M. MAURY s'interroge sur la constructibilité de son terrain classé en zone UGa sur le secteur de la Camuse.

Ce secteur est frappé d'une bande de constructibilité de 25 mètres. N'y sont autorisés que les extensions des constructions principales existantes, les annexes, abris de jardins, d'une superficie de 20 m² de surface de plancher maximum et piscines.

Observation n°10 M. HIBERT conseil de Mme DROUET : les parcelles AL n°10 et AL n°11 situées sur l'OAP de la vallée du Gendre sont classées UH.

L'OAP de 9500 m², scindée en deux parties, prévoit la construction de 15 logements dont plus de 40% de logements sociaux.

La question porte sur la densité de logement qui paraît faible eu égard aux 20 logements/hectare à l'entour, et sur la possibilité de réalisation de l'OAP par phase. En effet la propriétaire souhaite vendre ses parcelles rapidement.

Les propriétaires des parcelles concernées par l'OAP devront attendre les propositions d'achat par les aménageurs intéressés.

Observation n°11 M. KHEMISSI souhaite développer un projet d'activité d'hébergement touristique vert sur sa parcelle n°310 située en zone N1. Sur cette parcelle classée en zone naturelle, on trouve une ancienne menuiserie et garage automobile en ruine, une dalle bétonnée, des citernes à fioul enterrées. A cet effet il souhaite un classement en zone constructible U.

La ville refuse aux motifs (i) que la parcelle n'a pas d'accès. Celui-ci qui était possible via un terrain communal qui a été vendu, (ii) que la modification de zonage nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, et (iii) que la dépollution du site (pollué par la commune), doit être réalisé à la charge du propriétaire.

➤ Le commissaire enquêteur, considérant que ce projet répond à l'axe 3 du PADD : Préserver et soutenir l'activité économique, notamment soutenir les activités de service et développer le tourisme local, suggèrera à la commune d'examiner le projet, qui va dans le sens du développement touristique de la commune et de la valorisation de ses espaces naturels.

Observation n°12 et n°13 M. JOERGER : propriétaire-exploitant d'une cressonnière il souhaite que son chemin d'accès et d'exploitation ne soit pas accessible au public.

La commune confirme que ce chemin est bien un chemin protégé à usage agricole. Le projet de sentes piétonnes développé par la CAESE sera développé dans une phase ultérieure, en concertation avec les propriétaires et riverains concernés.

Par ailleurs, le requérant est propriétaire d'une parcelle cadastrée AL 596 située en zone N1 sur laquelle il souhaite construire un logement vert et une installation de stockage réfrigéré pour son exploitation.

La commune ne souhaite pas modifier le zonage de la parcelle, cependant le commissaire enquêteur constate une possibilité de changement partiel de N1 en UH, en compensant avec la même surface de la parcelle voisine cadastrée AL 131 de UH en N1, celle-ci étant construite à son extrémité.

➤ Le commissaire enquêteur recommandera à la ville de procéder à une modification de la limite de zones UH et N1 sur les parcelles concernées.

Observation n°14 M. et Mme PATY demandent le classement de leurs parcelles agricoles ZM 49 et ZM 50 au clos Thibault en zone UH.

La ville refuse cette demande aux mêmes motifs que l'observation n°7

Observation n°15 Mme BOUQUEREL souhaite utiliser la sente Manicroche comme accès à son lot à bâtir section ZM 560.

Cette sente 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 ». En conséquence, la requérante ne pourra pas l'emprunter et devra étudier un accès depuis la rue de la Falaiserie via une parcelle existante.

Observation n°16 et 17 M. DEROSIER : demande la maintien de la constructibilité partielle de ses parcelles n°166 et n°175 situées de part et d'autre du chemin de Bossenval en limite du hameau de Boigny.

La ville refuse aux mêmes motifs que l'observation n°7

Observation n°18 M. et Mme ARNOULT souhaitent confirmer que leur parcelle n° AH 366 n'est pas coupée par un zonage UH et N1.

Après vérification, il s'avère que cette demande a été prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

Observation n°19 M. BALTAZAR, agent immobilier, a récemment acquis la parcelle AI 229, dont il souhaite construire le lot arrière AI 213 situé dans la bande de constructibilité de 25 mètres.

La ville maintient que l'instauration d'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.

Observation n°20 M. CAFFIN : constate que des édifices remarquables ne figurent pas au règlement du PLU, mais sont classés au titre des monuments historiques. Il produit une liste de monuments manifestement oubliés mais faisant partie intégrante du patrimoine de la commune.

La commune précise que les éléments de patrimoine remarquable sont explicités dans le diagnostic communal au § 3.6 « Patrimoine remarquable », le PDA assure de son côté la protection des monuments historiques classés ou inscrits.

La commune indique que la liste des éléments du patrimoine bâti figurant à l'annexe 2 du règlement du PLU pourra être complétée du monument Nieuport, la maison Jean Louis Bory, l'ancienne ferme 18 rue des Crocs au Renard.

La ferme de Glaires, dont M. CAFFIN s'est inquiété de sa transformation en logement, a fait l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France, qui ne s'est pas opposé au projet d'aménagement qui lui a été présenté.

➤ Le commissaire enquêteur, prenant en compte cette contribution de M. CAFFIN, a rencontré les responsables du périmètre délimité des abords le 18 juillet 2024 et joint le compte-rendu de cette rencontre au rapport d'enquête (*Voir Rapport § 3.3.3.2 et Annexe 10*).

Observation n°21 : M. et Mme NOËL (entreprise ONO Rénov habitat) exercent leur activité artisanale dans leur propriété d'Estouches. Ils souhaitent construire un hangar de type agricole afin d'y entreposer des matériaux, pour accompagner le développement de leur activité.

L'arrière de leur terrain est actuellement concerné par une protection EVP que la ville souhaite maintenir. Cet EVP vise à assurer une transition « douce » entre la plaine agricole et l'urbanisation du bourg. La présence d'un hangar de type agricole ne contreviendrait pas à ce principe.

La vue aérienne de la parcelle concernée révèle la présence d'éléments entreposés à l'arrière de la maison, dans un enclos d'environ 60 m².

➤ Le commissaire enquêteur recommandera à la ville de reconsidérer le zonage afin de permettre le développement de cette entreprise, conformément au PADD § 3.3 : Soutenir le commerce, les activités de service et l'artisanat.

Observation n° 22 Mme BARBERON demande à ajouter la cressonnière de la Vallée Colleau sur les graphiques et nomenclatures.

La ville confirme que cette cressonnière figure au plan de zonage.

Observation n°23 M. GILLET demande que ses parcelles n° 236, 290, 288, 286 situées au hameau de Courcelles en zone N1 soient rendues constructibles.

La ville confirme que la parcelle n° 236 est située en zone UIH constructible, et que les autres parcelles resteront en zone N1 pour les raisons évoquées à l'observation n°7.

Observation n°24 M. DOS RAMOS qui demande confirmation de la possibilité d'aménagement en appartements des dépendances situées à l'arrière de sa propriété.

La ville confirme que les bâtiments ont été désignés par une étoile au plan de zonage. En conséquence, les bâtis peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Observation n°25 M. DEGEZ propriétaire de la parcelle cadastrée XC n°47 au lieudit « Remise Boudet », laquelle a fait l'objet d'un projet de 10 lots à bâtir conformément au PLU de 2011, souhaite voir rétablir son droit à construire.

La ville refuse la modification du PLU aux motifs invoqués à l'observation n°7.

Le commissaire enquêteur, considérant les demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles situées en zone N3 dont le règlement a été mis en conformité en supprimant cette possibilité, ou les demandes de changement de zonage A en UH afin d'y permettre des constructions, demandera à la ville de veiller à ce que ces dispositions ne soient pas considérées comme des spoliations des biens des propriétaires.

Observation n°26 M. SAINSARD propriétaire de la parcelle AN 196 située au hameau de Montreau souhaite que sa parcelle soit maintenue en zone UG constructible alors que le projet de PLU la classe en zone A.

La ville refuse la modification de zonage en conformité avec les exigences du SDRIF et les enjeux communaux exprimés au PADD.

2.1.6 S'agissant de l'acceptabilité sociale des projets de PLU et de PDA

L'acceptabilité sociale correspond à l'instauration d'un dialogue entre la population et les décideurs et désigne en principe une forme d'assentiment de la population à un projet. Les habitants de Le Mérévillois ont donc eu leur mot à dire quant aux projets de révision du PLU et de création du PDA car, ayant une bonne connaissance de leur environnement, ils ont été surtout enclins à donner leur point de vue et, le cas échéant, à critiquer les projets en soulignant notamment des spécificités locales.

Certes, lors de ses six permanences, le commissaire enquêteur a reçu quelques personnes qui déploraient que le projet de révision du PLU avait une incidence négative sur leur intérêt en termes pécuniaires dans la mesure où les droits à construire afférents à leur terrain seraient réduits ou supprimés.

Quelques-uns par nostalgie ou par intérêt, habitant LE MEREVILLOIS depuis toujours, ont fait part de leur désarroi face une situation qui leur échappe, liées aux difficultés d'exploitation de leurs terres agricoles ou d'une OAP sur leur terrain.

Pour autant, la logique d'acceptabilité sociale reposant sur un jugement collectif duquel la pertinence ou non d'un projet est viable d'un point de vue social, force est de constater que, hormis quelques rares positions individuelles marquées, il n'y a pas d'oppositions au projet de PLU ; l'absence d'observations et propositions concernant le PDA conforte la proposition de l'ABF.

➤ Le commissaire enquêteur pense que, pour certains habitants, l'acceptabilité sociale est profondément enracinée dans leur intérêt personnel ou familial et qu'il reste difficile que les projets reçoivent leur approbation. D'autres peuvent penser que, par assentiment à la décision de réviser le PLU résultant d'un jugement collectif (exprimé par le conseil municipal), le projet est supérieur aux alternatives possibles notamment en ce qui concerne l'urbanisation .

L'absence d'observation du public sur ce thème révèle, sinon l'approbation, du moins la non opposition du public, notamment le public qui ne s'est pas déplacé, au projet de révision du PLU.

- Concernant le PDA, qui n'a soulevé aucune remarque, l'intérêt du projet n'a pas été questionné, ce qui laisse en suspens la question de son acceptabilité par le public.
- Le commissaire enquêteur considère qu'il ressort du dossier d'enquête que, même s'il reste difficile de déduire la volonté générale des volontés particulières, le projet de PLU comme celui de PDA, répondent à des besoins liés à la nécessité publique qui s'apprécie au regard de l'équilibre « avantages-inconvénients », promeuvent un intérêt général qui dépasse le simple arbitrage entre intérêts particuliers, ces derniers s'effaçant devant la loi, et visent à faire prévaloir des solutions équitables. Ces projets respectent le principe de proportionnalité dans la mesure où il semble approprié pour réaliser les objectifs définis, nécessaires en ce qu'ils n'excèdent pas la réalisation de ces objectifs et proportionnés en ce qu'ils ne doivent pas, par les charges qu'ils créent, être hors de proportion avec les résultats recherchés.

2.1.7 S'agissant du bilan de l'enquête publique

En premier lieu, le commissaire tient à souligner la difficulté d'être désigné peu de temps avant du début de l'enquête. La désignation le 13 mai 2024 par le Tribunal Administratif de Versailles pour une enquête qui a démarré le 13 juin 2024 n'a permis de bénéficier que d'un temps de concertation réduit avec l'autorité organisatrice, la commune de LE MEREVILLOIS, pour finaliser le contenu de l'arrêté portant ouverture et organisation, et celui de l'avis au public, ou pour mettre en place les meilleures conditions d'accueil du public et de mise à disposition des documents mais aussi et surtout n'a pas permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance suffisamment tôt d'un dossier de PLU volumineux.

Ainsi le parcours des différents lieux du territoire de la commune lieux correspondant à la délimitation du périmètre délimité a dû être réalisé pendant l'enquête.

Les cinq permanences de Méréville organisées dans le bureau de la responsable de l'urbanisme au RDC de la mairie provisoire se tenaient dans un espace réduit ne permettant de recevoir que 2 personnes, sans pouvoir déplier aisément les plans de zonage et les différents pièces du dossier. Ce qui n'était pas de nature à favoriser les échanges car peu de personnes n'ont requis la confidentialité.

Le commissaire n'a pas noté d'opposition ferme au projet de révision du PLU si ce n'est sur les parcelles rendues inconstructibles par une trame « d'espaces paysagers à protéger », la modification du règlement de la zone N3 ou l'affectation en zone A agricole de parcelles précédemment en zone UG. Il en a été de même s'agissant du PDA dans la mesure où une seule contribution témoignait de questionnements relatifs au classement de certaines constructions, principalement en liaison avec le PLU.

Le temps de l'enquête a permis au commissaire d'examiner les nombreuses recommandations émises par l'Autorité environnementale et les différents avis des PPA. La réponse de la commune aux recommandations de la MRAc (pièce du dossier d'enquête) et la réponse de la commune au P.V. de

synthèse du commissaire enquêteur contribueront sans doute largement à apporter certaines modifications au projet de PLU.

2.2 SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2.1 *S'agissant de la prise en compte par le PLU des objectifs généraux fixés par le code d'urbanisme*

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action de la commune de LE MEREVILLOIS en matière d'urbanisme vise à maîtriser l'évolution urbaine de Méréville et d'Estouches en conciliant le respect de son patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement, le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers.

Le projet communal promeut des extensions urbaines en particulier en faveur de l'habitat en continuité du tissu urbain existant aux fins de permettre une gestion économe de l'espace, favorise la diversité de l'habitat en développant les perspectives de logement social et vise à constituer progressivement des réserves foncières aux fins d'être en mesure de répondre à terme aux besoins en logements à venir.

Il vise à renforcer l'approche qualitative du développement communal, à prendre en compte des problématiques de déplacement, revitaliser le centre-ville et d'autres secteurs denses en termes de paysage urbain, à dynamiser les commerces sur l'ensemble du territoire communal et réfléchir sur la localisation des activités économiques, et poursuivre la politique de construction d'équipements publics culturels, sportifs ou administratifs mis à disposition des habitants. Il vise en dernier lieu à corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ces objectifs, exprimés dans le PADD au travers des cinq axes principaux « Maintenir la qualité du cadre de vie », « Maintenir la croissance démographique », « Préserver et soutenir l'activité économique », « Poursuivre les actions en faveur du développement durable », « Développer et améliorer les déplacements alternatifs à la voiture », répond donc aux principes d'équilibre entre les populations résidant en zones urbaines et rurales, la maîtrise du renouvellement, du développement urbain et de la revitalisation des centres urbains ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites et des milieux et paysages naturels. Ils visent aussi à préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, la santé et la salubrité publique, la prévention des risques naturels prévisibles – notamment les glissements de terrains sur les coteaux de la Juine-, la protection des milieux naturels et des paysages (OAP Trame Verte et Bleue) et la lutte contre le changement climatique.

➤ Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU témoigne d'une volonté de protéger et de mettre en valeur les éléments composants le patrimoine commun tel que défini à l'article L.110-1 du code de l'environnement et que le document d'urbanisme concoure à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

- Les objectifs de l'axe 4 du PADD (pages 18 à 20) expriment dans différents paragraphes en quoi l'engagement de la commune en faveur du développement durable est une priorité, sans compromettre son environnement naturel, rural et sans en épuiser les ressources. Le PADD souligne la lutte contre l'étalement urbain par l'optimisation du tissu urbain existant et l'utilisation de son droit à une extension urbaine de 8ha avec une réduction de l'utilisation des espaces agricoles de 32 ha.
- Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement, et le principe de solidarité écologique qui appelle à prendre en compte, dans toute prise de décision publique ayant une incidence notable sur l'environnement du territoire communal, sont respectés tels qu'exprimés par le PADD, l'OAP TVB et dans les justifications détaillées rapport de présentation.

2.2.2 S'agissant de la prise en compte des informations portées à la connaissance de la commune par l'autorité compétente de l'état

Par délibération en date du 15 décembre 2016, le conseil municipal de LE MEREVILLOIS a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme. En application des articles L.132-2 et R.132-1 du code de l'urbanisme, la Préfète de l'Essonne a porté à connaissance de la commune les dispositions applicables sur son territoire.

Le PAC du Préfet est un document de 36 pages principales accompagné de 9 annexes dont une annexe de 11 pages sur la procédure de révision du PLU. Ces dispositions visaient :

- Les prescriptions nationales et les principes généraux applicables aux documents d'urbanisme
- La hiérarchie des normes et le respect des documents de rang supérieur
- Les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible
- Les prescriptions que le PLU doit prendre en compte
- Les autres dispositions qui s'imposent
- Des éléments relatifs à l'environnement et à la santé
- Des éléments relatifs au paysage et au patrimoine
- Des éléments relatifs à l'aménagement, au foncier, aux infrastructures et installations.

- Le commissaire enquêteur considère que, à la lecture et à l'examen de l'ensemble du dossier de PLU mis à l'enquête, la commune a pris en compte de manière satisfaisante les informations portées à sa connaissance par l'autorité compétente de l'Etat.

2.2.3 S'agissant de la prise en compte du bilan de la concertation obligatoire au titre de la participation du public

Le bilan de la concertation est exposé par la pièce 6.3 dans le dossier d'enquête publique. Ce document de 21 pages comporte toutes précisions sur :

- Les modalités de la concertation publique et des tableaux synoptiques de leur mise en oeuvre
- Des extraits des publications dédiées à la révision du PLU
- Un extrait de la page Internet dédiée à la révision du PLU
- La présentation des panneaux d'une exposition évolutive
- Un compte rendu de la réunion publique du 29 novembre 2023 et un extrait des supports d'animation
- la diffusion d'une brochure en décembre 2023 présentant la procédure, les objectifs et les principaux documents réglementaires
- La synthèse des observations recueillies

Le bilan de la concertation est accompagné d'une note explicative de synthèse de 12 pages.

Par sa délibération du 25 janvier 2024, le conseil municipal de la commune de LE MEREVILLOIS a tiré le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du plan local d'urbanisme. Cette délibération précise : « la concertation relative à la révision du plan local d'urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 9 octobre 2019 » ».

- Le commissaire enquêteur précise que, lors de ses permanences, certaines personnes ont regretté de ne pas avoir été informées des évolutions du PLU. Ces personnes habitant la commune, le commissaire enquêteur considère peu compréhensible qu'elles n'aient pas été informées par l'un des nombreux canaux mis en oeuvre par la concertation.
- Le commissaire enquêteur souligne que les observations, remarques et propositions en rapport avec l'objet de l'enquête publique ont été prises en compte, ce qui ne signifie pas que la commune ait répondu favorablement à chacune d'entre elles.

2.2.4 S'agissant des obligations de compatibilité du PLU et de la cohérence du document d'urbanisme avec les documents de cadrage

L'article L.131-4 et l'article L.131-5 du code de l'urbanisme exposent que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

1° les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;

2° Sans objet concernant LE MEREVILLOIS ;

3° les plans de mobilité prévus aux articles L.1214-13-2 et 1214-30 du code des transports pour la région Île de France ;

4° les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Pour autant, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le PLU de LE MEREVILLOIS doit être compatible avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés au 2° à 16° de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation (pages 63 à 73) justifie l'articulation du PLU au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme avec les documents suivants :

- Les orientations du SDRIF
- Le PDUIF
- Le PLII
- Le SRIII
- Le SDAGE Seine-Normandie
- Le SAGE de la nappe de Beauce et ses milieux aquatiques
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

- Le commissaire enquêteur souligne que, dans son avis de PPA en date du 25 avril 2024, le représentant de l'Etat précise que, en matière d'extension, le SDRIF a octroyé à la commune un potentiel d'extension de 9,6 ha sur la période 2013-2030. La commune indique dans son rapport de présentation une consommation de 2 ha d'ENAF au cours de 10 dernières années. Les 7 ha d'extension prévus à l'horizon du PLU s'inscrivent pleinement dans les projections du SDRIF-E arrêté (9 ha) à condition de préciser le total des consommations sur la période 2021-2024.
- Le représentant de l'Etat précise également : « Cinq emplacements réservés sont identifiés sur le règlement graphique ». *Il conviendrait de justifier le choix des secteurs retenus pour ces emplacements et prendre en compte ces surfaces dans le calcul de consommation d'espaces. »*

2.2.5 S'agissant de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.2.5.1 Concernant l'avis du représentant de l'état – Préfet de l'Essonne – DDT

Rappel de l'avis

Au regard des éléments analysés, l'avis du représentant de l'état sur le PLU arrêté est favorable sous réserve de la prise en compte des éléments ci-après :

Gestion économe de l'espace

- Le PLU devra permettre une production attendue de logements 154 logements être 2013 et 2030 correspondant à une moyenne de 9 logements par an ;
- Le projet de PLU doit être plus précis sur la démonstration de sa compatibilité avec le PLH ;

La commune prévoit la construction de 138 logements entre 2024 et 2034, soit ~13 logements par an, alors que le PLH de la CAESE prévoit pour la commune la construction de 93 logements sur la période 2023-2029 (soit 16 logements par an) dont 13 sociaux.

La population de 3364 habitant est proche du seuil prévu à l'art. 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 3500 habitants qui impose alors de disposer d'au moins 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans son parc d'habitation. Le PLU identifie la création de LLS dans ses OAP. Il serait opportun de prévoir au règlement des règles de mixité sociale imposant le nombre de LLS dans les opérations à venir.

- Le PLU doit évoquer au sein du PADD des objectifs clairs de modération de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

OAP

- Les zones N4 des deux secteurs paysagers collectifs de l'OAP Secteur Jardins de Saint-Père qui accueillent aussi des poches de stationnement perméables s'apparentent à des STECAL, qu'il conviendrait d'intégrer au sein du périmètre de l'OAP.
- Les échéanciers de réalisation des projets d'OAP mériteraient d'être davantage détaillés.
- Préciser la typologie des 48 logements en densification, dont 18 logements sociaux, prévus dans l'OAP Habitat ;

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Le domaine de Méréville est intégré à l'espace boisé de plus de 100 ha. Il convient de poursuivre l'identification d'une lisière de 50 mètres sur l'ensemble du massif, notamment autour du domaine et à l'est du massif au niveau de l'écurie.
- Le PLU doit prévoir une gestion des eaux pluviales à la source par défaut, a minima pour les pluies courantes (10 mm/24h).

- Le commissaire enquêteur souligne que, dans son avis de PPA en date du 25 avril 2024 le représentant de l'Etat précise que le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les dispositions du SDRIF-E (dont le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été rendus le 3 mai 2024).
- Le commissaire enquêteur considère que si l'ensemble des remarques peuvent apparaître comme justifiées et concernent pour la plupart quelques ajustements relativement simples à effectuer dans les pièces écrites et/ou les documents graphiques, l'avis de l'Etat ne remet pas en cause les orientations générales de la politique d'aménagement de la commune définie par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

2.2.5.2 Concernant l'avis du département de l'Essonne

Rappel de l'avis

Le département émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Domaine de Méréville

- Le zonage instauré par le périmètre de protection de 500 mètres autour de monuments historiques soit pris en compte au même titre que les zonages EBC ou « périmètre de 35 m autour des cressonnières ».
- La zone UHa de l'ancien « Petit parc » doit exiger des demandes spécifiques d'abattage et d'élagage, le Schéma directeur de restauration et d'aménagement du domaine de Méréville doit être intégré au PLU.

Déplacements

- Des précisions sont à apporter au diagnostic concernant les sociétés de transport ;
- Compléter l'OAP d'Estouches en mentionnant les arrêts de bus à proximité ;
- Faire figurer les modalités d'accès via les transports collectifs et les mobilités actives dans l'OAP Secteur d'extension économiques
- Limiter à 30 km/h la vitesse sur la RD 145 à proximité du collège et des écoles ;
- Etablir une logique d'itinéraire de desserte des lieux principaux pour le maillage piéton et cyclable ;
- Prévoir une « zone de rencontre » limitée à 20 km/h sur l'OAP Saint Père ;
- Fixer les besoins d'implantation d'arceaux à vélos près des écoles, commerces, etc.
- Indiquer que le vélorail est opérationnel.

Environnement cadre de vie

- Les zones de recensement des ENS sont désormais caduques : toute parcelle inscrite en zone N est à présent éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Les représentations cartographiques du recensement des ENS doivent être retirées du PLU.
- Le PLU doit aborder les thématiques du PDIPR, et des itinéraires historiques.

Volet eau

Plusieurs précision sont à apporter sur le zonage d'assainissement, les compétences et le fonctionnement de l'eau et de l'assainissement,

Le conseil départemental préconise plusieurs recommandations concernant notamment la TVB, la faune et flore dont les données doivent être complétées au PLU, la mise à jour de la politique des déchets.

Trame verte et bleue (TVB), trame Brune, blanche et noire

- Faire figurer un zonage spécifique N_{TVB} dans l'OAP TVB, ainsi qu'un zonage trame brune, blanche et noire dans la même OAP ;

Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la politique des sols

- Le CD91 évoque les flots de chaleur urbains que peuvent constituer les dents creuses.
- La renaturation de surfaces artificialisées peut constituer un réservoir de sites de compensation.

➤ Le commissaire enquêteur considère d'une part, que si l'ensemble des remarques peuvent apparaître comme justifiées et concernent pour la plupart quelques ajustements relativement simples à effectuer dans les pièces écrites et/ou les documents graphiques,

l'avis du Département de l'Essonne ne remet pas en cause les orientations générales de la politique d'aménagement de la commune définie par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU et, d'autre part, que l'avis du Département de l'Essonne n'est pas de nature à contrarier par ces informations complémentaires la bonne participation du public à l'élaboration des décisions publiques mais, a contrario, a permis au public d'accéder à des informations pertinentes lui ayant permis le cas échéant de formuler des observations et des propositions plus précises.

2.2.5.3 Concernant l'avis de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne (CAESE)

Rappel de l'avis

La CAESE formule une série de remarques sans prononcer d'avis sur le projet de PLU, qui sera donc considéré comme favorable.

Outre quelques précisions à apporter au PADD concernant les déchets, le volet « mobilités », le volet « habitat » qui recoupe les remarques de la DDT, la CAESE émet les remarques suivantes sur les OAP :

- OAP Saint Père : Prévoir une réserve foncière pour l'élargissement de la route de l'Aumône, et prévoir une liaison avec la rue de Chartres ;
- OAP la vallée au Gendre : prendre en compte le ruissellement pour l'aménagement entre vallée au Gendre, Falaisric et Renonval, préciser le système viaire ;
- OAP Cotcau de Renonval : compte tenu de la typologie du terrain, avec une forte pente, un habitat individuel non concentré serait plus adapté que le projet actuel ;
- OAP Estouches : préciser les positionnements des logements ainsi que les aménagements paysagers et la protection végétale.

L'attention est attirée sur le SDRIF-E qui classe LE MEREVILLOIS en polarité : en tenir compte pour les capacités d'extension.

La CAESE indique que pour le volet « Développement économique » le PADD est en cohérence les orientations de l'étude stratégique de développement de foncier économique en cours de finalisation par la Communauté.

Au volet « Culture », le PADD peut citer le label Pays d'art et d'histoire en partenariat avec les services du patrimoine de la CAESE. La CAESE peut aussi contribuer à étoffer le volet « tourisme » en proposant des signalétiques des aménagements et la favorisation d'hébergements gîtes écoresponsables et insolites.

Les remarques de la CAESE sur le volet « Eau et assainissement » rejoignent celles qui sont formulées par le Département.

- S'agissant des OAP, le commissaire enquêteur est favorable à l'intégration des préconisations relatives aux voies d'accès, à la prise en compte de la topographie et du ruissellement dans les précisions à apporter aux OAP de la vallée au Gendre et Coteau de Renonval.

2.2.5.4 Concernant l'avis de l'ARS

Rappel de l'avis

L'ARS a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques résumées ci-après :

Enjeux sanitaires

Eau destinée à la consommation humaine

- Les arrêtés de DUP des captages d'eau ne figurent pas au PLU, ni le plan des AEP pour la commune de Méréville. Le captage abandonné sur la commune d'Estouches devra être comblé dans les règles de l'art.
- Le rendement du réseau AEP aurait pu être précisé. Le rendement doit être amélioré par la mise en place de mesures adéquates, eu égard au contexte de changement climatique.

Environnement industriel-Qualité et usage des sols et sous-sols

- Le territoire compte 3 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), 3 ICPE et 24 sites recensés dans l'inventaire BASIAS. Aucun site n'est recensé dans l'inventaire Basol des sols pollués.

- Le commissaire enquêteur a consulté l'inventaire Basol disponible à l'adresse <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/sites-et-sols-pollues-ou-potentiellement-pollues> ;
- 3 sites pollués figurent à cet inventaire.
- le site de la société STECCO (plomb), non dépollué, actuellement en friche ;
 - l'ancienne décharge de Méréville (cuivre, plomb, arsenic et mercure), non dépollué ;
 - Société Bonneron-Gunet (hydrocarbures), sol traité en 1985, actuellement construit.

Qualité de l'air extérieur – Mobilité-transport et accès aux équipements/services

La qualité de l'air de la commune est qualifiée de bonne (indice citéair, 2020). La commune ne fait pas partie des zones sensibles pour la qualité de l'air.

La commune n'a pas de gare et 82% de la population utilise le transport individuel pour le trajet domicile-travail. Un projet de TAD pourrait être étudié.

Espaces verts

L'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible, et alerte sur la présence d'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement. L'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrivant la destruction obligatoire de certaines espèces d'ambrosie n'est pas mentionné dans le PLU.

Qualité de l'environnement sonore

La lutte contre les nuisances sonores ne présente pas un enjeu environnemental identifié pour le territoire.

Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole.

L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 n'est pas mentionné dans le PLU.

- Le commissaire enquêteur souligne que l'avis de l'ARS ne relève aucune inexactitude (hormis l'oubli des sites pollués signalés par le commissaire enquêteur) mais attire l'attention sur un certain nombre d'éléments pouvant apparaître comme des manques ou des compléments à apporter sans pour autant remettre en cause l'adéquation des pièces du dossier à leur objet.
- Aussi, le commissaire enquêteur admet que les précisions demandées par l'ARS permettraient une information du public plus étendue et sans doute plus sûre mais considère également que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'à ses enjeux environnementaux et que le rapport sur les incidences environnementales contient bien les informations qui peuvent être raisonnablement demandées.
- Le commissaire enquêteur invite cependant la commune à compléter le PLU avec les précisions demandées, à vérifier la présence de sites pollués afin éventuellement d'en tenir compte dans le PLU, et à mentionner les arrêtés préfectoraux cités par l'ARS.

2.2.5.5 Concernant l'avis du SITOMAP

Le Syndicat Intercommunal pour la collecte et le Traitement des Ordures Ménagères et Assimilés de l'Arrondissement de Pithiviers (SITOMAP) apporte quelques corrections au texte initial, modifiant la page 121 du diagnostic communal article 9.3 « gestion des déchets », et le texte pages 101 et 102 de l'état initial et évaluation environnementale

2.2.5.6 Concernant l'avis du SIARJA

Rappel de l'avis

Le SIARJA émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, en proposant d'intégrer les remarques suivantes :

- Rectifier l'intitulé du contrat de territoire actuel du SIARJA pour la gestion des ressources ;
- Compléter la cartographie du réseau hydrographique avec l'intégralité des différents bras de la Juine, biefs et rus affluents à la Juine ;
- Rectifier la largeur de la ZNA de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau (4 mètres indiqués sur la cartographie des SUP) et figurer cette ZNA sur le règlement graphique avec mention page 15 du règlement écrit ;

- Vérifier que le STECAL instauré pour créer un cheminement le long de la Juine ne rentrera pas en contradiction avec les enjeux de préservation du cours d'eau et de ses abords ;
- Concernant les zones humides, il conviendra de citer l'arrêté du 24 juin 2008 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, de préciser au règlement écrit p. 149 que le zonage Zh se superpose aux autres zones et que le règlement associé au zonage Zh supplante celui de la zone où se situe la zone humide ;
- Prendre en compte les mares comme éléments de la trame bleue et ajouter les zones humides au sein des articles A.2.3.2 et N 2.3.2 ;
- Le SIARJA propose d'insérer une note succincte sur la méthodologie employée pour la cartographie de la trame verte et bleue et d'aménager leur présentation ;
- Des précisions sont apportées sur les risques d ruissellement et coulées de boues ainsi que sur les matériaux utilisés pour assurer l'infiltration des eaux à la parcelle.

➤ Le commissaire enquêteur considère que les remarques du Syndicat de la Juine et de ses Affluents ne sont pas de nature à altérer la bonne information du public au regard des objectifs généraux du projet d'aménagement et de développement durables. Pour autant, la pertinence des remarques commande à prendre en compte, au-delà des aspects techniques mentionnés, un certain nombre d'entre elles au niveau réglementaire. Aussi, il convient de procéder aux ajustements cosmétiques proposées, et notamment :

- De compléter la cartographie du réseau hydrographique de la Juine, ses différents bras, biefs et rus affluents ;
- Faire apparaître les mares identifiées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) TVB et ajouter les zones humides aux articles A2.3.2 et N2.3.2 du règlement ;
- Figurer la ZNA de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau sur le règlement graphique et la mentionner sur le règlement écrit.

2.2.5.7 Concernant l'avis de la CDPENAF

Le projet de PLU de la commune de LE MEREVILLOIS a été présenté devant la commission de la CDPENAF en date du 26 avril 2024 par le Maire de la commune, la DGS, la responsable Pôle Territoire-Urbanisme, le cabinet d'étude PLU et le cabinet d'évaluation environnementale.

L'avis de la CDPENAF est favorable, avec les remarques suivantes :

Règlement en zone A et N hors STECAL

- Revoir le règlement de la zone N4 trop permissif et laissant la possibilité de création de parking sur l'ensemble du zonage ;
- Affiner le travail sur les lisières qui ne suivent pas entièrement le massif, notamment au niveau du domaine de Méréville et à l'est du massif ;
- Mentionner le corridor calcaire dans l'OAP « Secteur d'extension économique et dans l'étude d'impact ;

- Remettre en EVP le zonage UL hors EIPAD ;
- Modifier le zonage du secteur enclavé dans la zone UH et les classer en N au lieu de A.

La commission souligne par ailleurs le travail fourni sur le plan de circulation des engins agricoles.

- Le commissaire enquêteur considère que les remarques de la CDPENAF ne sont pas de nature à altérer la bonne information du public au regard des objectifs généraux du projet d'aménagement et de développement durables.

2.2.5.8 Appréciation du commissaire enquêteur sur les réponses aux avis des PPA

- Lors de la remise du PV de synthèse des observations du public, le commissaire enquêteur a sollicité la commune pour apporter ses réponses aux avis des PPA avant la finalisation de son rapport.
- La commune n'ayant pas souhaité y donner suite, le commissaire enquêteur ne peut que recommander à la commune à prendre en considération les avis des PPA et de procéder aux ajustements des documents du PLU pour s'y conformer lors de l'élaboration de leur version finale, soumise à la vérification de la Préfecture.

2.2.6 S'agissant de la prise en compte de l'avis de la MR Ae

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a rendu son avis délibéré ° MR Ae APPIF-2024-046 en date du 07/05/2024.

- Le commissaire enquêteur a porté une attention particulière aux recommandations émises par MR Ae et a pris en considération les réponses du maître d'ouvrage de manière à permettre au public d'une part, d'accéder à des informations pertinentes permettant sa participation effective et, d'autre part, de formuler des observations et des propositions en lien avec le thème de l'environnement.

Recommandations de la MR Ae	Réponses de la commune
Recommandation n°1 Présenter un résumé non technique	Ce document a été joint au dossier.
Recommandation n°2 Compléter l'évaluation environnementale pour caractériser la qualité environnementale des secteurs d'OAP par des diagnostics in situ et de définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'Environnement et la santé humaine.	Afin de limiter les incidences financières pour la commune, un état des lieux a été réalisé à partir des données existantes pour déterminer, dans un premier temps, les sites les moins contraignants d'un point de vue environnemental sans mener les études « in situ » au cas où les projets ne verraient pas le jour. Dans l'hypothèse où les projets définis dans le cadre des OAP seraient lancés, les études préliminaires et complémentaires seront menées afin de confirmer les diagnostics établis à l'échelle du PLU.

<p>➤ Le commissaire enquêteur considère que l'option prise par la commune de différer les études environnementales des OAP lorsque les projets seront lancés est réaliste.</p>	
<p>Recommandation n°3</p> <p>Mettre en cohérence les enjeux du territoire pour l'environnement et la santé humaine, notamment en considérant comme majeure la limitation de l'étalement urbain.</p>	<p>L'enjeu de réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espace est un enjeu majeur qui a bien été intégré par la commune dans les choix opérés. Il est à noter une large réduction de la consommation des espaces agricoles de l'ordre de 32 hectares sur le territoire communal par rapport à la situation antérieure.</p> <p>Cet enjeu déjà pris en compte dans les choix opérés, sera repris le tableau de synthèse des enjeux environnementaux en considérant comme majeure la limitation de l'étalement urbain.</p>
<p>➤ Le commissaire enquêteur a constaté que la large réduction de la consommation des espaces agricoles résulte principalement de l'abandon d'un projet de ZAC qui mobilisait plusieurs dizaines d'hectares sur le plateau agricole. La commune conserve ainsi une grande marge de possibilités quant à l'étalement urbain. Cependant les projets envisagés par la commune restent conformes à l'enjeu majeur de limitation de l'étalement urbain.</p> <p>➤ Néanmoins le commissaire enquêteur considère que cette marge de manœuvre peut permettre certaines souplesses au regard des ajustements de zonages demandées par la population.</p>	
<p>Recommandation n°4</p> <p>A- Justifier la projection démographique de la commune et donc le nombre de logements à produire au vu de la dynamique démographique constatée et des évolutions prévisibles</p> <p>B- Réexaminer les possibilités de densification des dents creuses et évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain.</p>	<p>A- L'un des enjeux municipaux du PADD est de relancer de façon maîtrisée la croissance démographique au sein du territoire.</p> <p>Le rythme de construction résidentiel des dix dernières années s'élève à 8 logements par an dans le tissu urbanisé qui permet à peine d'entretenir le maintien de la population, car le calcul du point mort est estimé de 9 logements par an.</p> <p>Le PLU prévoit d'accueillir, une population supplémentaire estimée à environ 420 habitants en 10 ans pour notamment accueillir une nouvelle population avec la création d'environ 130 à 140 logements supplémentaires.</p> <p>Le PLU a opté sur le choix de créer des OAP Habitat sur les dents creuses du territoire, mais en protégeant notamment le cadre de vie des riverains et de profiter du site de Saint-Père pour diversifier les formes urbaines et les modes de financements : OAP Saint Père 75 à 90 logements, autres OAP 50 logements, soit 420 habitants pour les 10 prochaines années.</p> <p>B- les règles d'urbanisme applicable sur les secteurs de la vallée du Gendre, Renonval, coteau de Renonval et Estouches (3,4 ha), correspondent à celles de la zone UH,</p>

	<p>basée sur une logique d'insertion architecturale et volumétrique sans bouleversement des équilibres existants aux alentours. Ainsi l'enjeu municipal est de s'inscrire dans la trame urbaine et paysagère limitrophe, dans le respect de la morphologie du tissu urbain existant tout en respectant la densité d'habitat affichée au SDRIF à l'horizon 2030 qui doit atteindre au moins 13.61 logements par hectare sur les espaces urbanisés du territoire du Mérévillois.</p> <p>Vacance des logements :</p> <p>Pour maintenir une structure démographique et générationnelle équilibrée au sein du territoire, il semble donc important de diversifier le parc résidentiel pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants notamment sur le site de Saint-Père, en proposant de petites et moyennes surfaces de logements et une diversité des financements, afin de s'assurer du maintien des effectifs scolaires notamment.</p>
<p>➤ Le commissaire enquêteur considère que les justifications et dispositions prises par la commune respectent les principes énoncés au PADD et aux projections démographiques, lesquelles sont conformes aux directives du SDRIF et aux prévisions de la CAESE.</p>	
<p>Recommandation n°5</p> <p>1- Justifier la nécessité des STECAL par rapport à leur caractère exceptionnel</p> <p>2- Présenter les incidences potentielles de l'ensemble des évolutions du projet en termes de consommation d'espaces agricoles ou naturels et/ou d'artificialisation des sols, notamment en ce qui concerne les secteurs identifiés comme dents creuses, les secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les emplacements réservés.</p>	<p>1 - Les STECAL qui existaient au PLU antérieur ont été reconduits. Ils visent, à permettre les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété, notamment pour la poursuite de la restructuration et de la valorisation du château et de son parc.</p> <p>2 - Les incidences potentielles de l'ensemble du projet de PLU en termes de consommation d'espace (notamment STECAL, dents creuses et emplacements réservés) seront complétées dans un chapitre de l'évaluation environnementale.</p>
<p>➤ Le commissaire enquêteur prend acte des compléments que la commune apportera à l'évaluation environnementale sur les incidences de la consommation d'espace.</p>	
<p>Recommandation n°6</p> <p>Renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et le paysage et prendre, le cas échéant, les mesures permettant de les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.</p>	<p>Afin de protéger les zones humides, le PLU et notamment le plan de zonage et le règlement, inscrivent ces zones en espace naturel non constructible stricte. Toutes les emprises situées en zone humide avérée ont été incluses dans le zonage d'espace naturel stricte à protéger.</p> <p>Concernant les zones humides potentielles, ces dernières sont nécessairement protégées par la loi sur l'eau dont la nomenclature concerne les IOTA, et conduit à la</p>

	réalisation d'une étude d'incidence visant à définir les mesures ERC d'une zone humide potentielle qui pourrait être touchée par un projet. Le règlement rappelle la définition d'une zone humide.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune considère que les dispositions prises pour la protection des zones humides, inscrites en zones non constructibles, ainsi que pour les zones humides potentielles protégées par la loi sur l'eau lui ont permis de définir les mesure ERC adaptées. ➤ Le commissaire enquêteur souligne qu'aucune réponse n'est apportée pour les incidences du PLU sur les autres milieux naturels, la biodiversité et le paysage. Un complément d'analyse mériterait d'être apporté sur ces thèmes avant l'approbation du PLU. 	
<p>Recommandation n°7</p> <p>Analyser les usages actuels des modes de déplacement alternatifs à la voiture et leur potentiel de développement, notamment en lien avec la desserte des gares TER des communes voisines, et renforcer l'ambition du projet de PLU pour favoriser ce développement.</p>	<p>Dans le cadre du PADD, il est stipulé que la commune veillera à préserver ces lignes de bus, voire à se rapprocher des gestionnaires pour en améliorer l'efficacité.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le commissaire enquêteur a pu constater l'isolement de la commune par rapport aux voies ferrées et l'éloignement des agglomérations importantes, ce qui amène en particulier l'utilisation de véhicules individuels pour plus de 80% des déplacements domicile-travail. La CAESE a proposé la mise en place d'un transport à la demande pour compléter le service de bus. 	

- Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la commune aux recommandations de l'Autorité environnementale, qu'il s'agisse de justifications ou qu'il s'agisse de réflexions et d'intentions qu'elle se propose de mener pour apporter les corrections au dossier prenant en compte ces recommandations, sont satisfaisantes, et recommandera la mise en œuvre de ces aménagements du dossier de PLU avant l'approbation du PLU.

2.2.7 S'agissant du mémoire en réponse du responsable du PLU au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis et commenté le 18 juillet 2024

La commune a transmis un mémoire en réponse le 2 août 2024 au procès-verbal du commissaire enquêteur pour exprimer sa position sur les observations du public.

Ces observations portent essentiellement sur des demandes de modification de zonage des parcelles des propriétaires pour permettre ou du rétablir leur constructibilité.

En effet le libellé de la zone N3 du règlement de 2011 – page 50, permettait « - Les constructions nouvelles à usage de logements ». La commune a corrigé cette anomalie et la construction n'y est désormais permise que pour une extension des constructions existantes limitée à 20 m².

Par ailleurs, certaines parcelles sont zonées A ou N au présent projet de PLU alors qu'elles étaient en zone UG ou UH au PLU de 2011.

Quelques demandes de clarification du zonage de certaines parcelles ont été satisfaites.

➤ Le commissaire enquêteur prend acte :

Du maintien de l'inconstructibilité :

- refus de modifier le zonage N3 de la parcelle riveraine au 7 Veauluisant, route de Monnerville ;
- maintien des parcelles n° 120 et 121 en zone agricole ;
- maintien de la parcelle n°30 en zone agricole ;
- refus de modifier le zonage des parcelles AK 847, 840 et 852, situées rue du Tour de Ville ;
- maintien du caractère non constructible de la parcelle située ruelle de la Camuse en zone UGa ;
- maintien des parcelles ZM 49 et ZM 50 situées au clos Thibault en zone A ;
- maintien des parcelles AB 166 et AB 175 en zone N3 sur leur façade chemin des Cailles, ce qui les rend inconstructible en raison de la nouvelle réglementation de cette zone ;
- maintien du classement de la parcelle AI 213, située à l'arrière de la parcelle AI 229 dans le quartier du Petit parc, la rendant inconstructible du fait l'instauration de la bande de 25 mètres par rapport à l'alignement ;
- maintien du zonage N1 des parcelles n°290, n°288 et n°286 situées sur le hameau de Courcelles, en conformité avec l'axe 1 du PADD « Poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel » afin de maintenir la qualité du cadre rural de la commune, et de respecter les documents d'urbanisme qui exigent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- maintien de la parcelle XC 47 au lieudit « Remise Bourdet » en zone A, bien qu'un projet de 10 lots à bâtir y ait été développé en relation avec la mairie sur la base du PLU de 2011 ;
- maintien de la parcelle AN 196 située au hameau de Montreau en zone A ;

Des confirmations de constructibilité :

- accord de la commune pour une modification partielle du zonage de la parcelle n°223 de A en UG pour y permettre le projet d'aménagement de la propriétaire ;
- prise en compte des demandes de maintien du classement et de clarification pour les parcelles YD n°26 (zone UI) ;
- clarification apportée pour les parcelles concernées par l'OAP de la vallée du Gendre, dont la vente pourra être réalisée en fonction des propositions des promoteurs immobiliers ;
- confirmation apportée par la commune sur la constructibilité de la parcelle ZM 560 située 15 rue de la Falaiserie, dont l'accès devra être étudié depuis la rue de la Falaiserie ;
- confirmation du zonage UH de la parcelle AH 366 dans sa totalité ;

- confirmation de la constructibilité des bâtiments arrière du 53 rue de la Madeleine à Méréville, ceux-ci étant désignés par un étoile au plan de zonage.
- S'agissant du projet d'aménagement d'une structure touristique « verte » porté par M. KHEMISSI sur sa parcelle n°310 située en zone N1, malgré les contraintes inhérentes à sa situation en zone naturelle, et du fait même de sa situation et de la nature du projet porté par le propriétaire, celui-ci répondant à la proposition de la CAESE de favoriser le développement d'hébergement gîtes éco-responsable insolite, le commissaire enquêteur suggèrera à la commune d'apporter sa contribution à la formulation de ce projet avec le propriétaire, en vue de son développement. Le cas échéant sa mise en oeuvre pourra être intégrée à une prochaine modification du PLU ;
- S'agissant de la demande de M. JOERGER de rendre constructible une partie de sa parcelle AL 596 située en zone N1 afin d'améliorer les conditions d'exploitation de sa cressonnière, le commissaire enquêteur recommandera de modifier la limite de zonage N1/UH des deux parcelles voisine AL 596 et AL 131 à cet effet. Cette disposition permettra de conserver la superficie couverte respectivement par les zonage N1 et UH.
- S'agissant de la complétude de la liste des éléments du patrimoine bâti figurant à l'annexe 2 du règlement du PLU, la commune s'est engagée à y ajouter : le monument Nieuport, la maison Jean Louis Bory, l'ancienne ferme 18 rue des Crocs au renard ;
- S'agissant de la ferme de Glaires, celle-ci a fait l'objet d'une prescription archéologique. Les éléments qui y ont été repérés ne méritant pas une protection historique, l'ABF ne s'est pas opposé au projet d'aménagement en logements de la ferme qui lui avait été présenté.
- S'agissant de la demande de M. NOËL d'installer un hangar de type agricole à l'arrière de sa maison située à Estouches afin d'y développer son activité artisanale, la commune maintien que cette partie de parcelle étant couverte par un EVP, cette construction n'est pas envisageable. Cependant le commissaire enquêteur, considérant qu'un hangar de type agricole ne serait pas incompatible avec l'aspect de transition paysagère entre l'espace agricole et urbanisé qui a justifié la mise en place de l'EVP, recommandera à la commune de réexaminer sa position.

2.2.8 S'agissant du contenu du plan local d'urbanisme

Le commissaire enquêteur a pu vérifier la complétude et la conformité du dossier soumis à l'enquête.

Les caractéristiques les plus importantes du projet et des documents du dossier d'enquête, ainsi que les objectifs et les choix retenus, notamment du point de vue de l'environnement, étaient exposés de manière compréhensible au public par une note de présentation dans le dossier d'enquête

Le dossier de PLU comporte l'ensemble des pièces énumérées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;

- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement écrit ;
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)
- des annexes.

1° Le rapport de présentation

Ce document est scindé en 6 parties dont la numérotation ne rend pas évidente la lecture et l'articulation des différentes parties. Au demeurant, seule la pièce 1.1 porte le titre « Rapport de présentation » alors que toutes correspondent aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est une exigence comparable pour les décisions individuelles à celles de la motivation, garantie et moyens de comprendre l'économie générale du plan pour les administrés et assurance que certaines normes ou préoccupations supérieures ont été respectées. Le rapport de présentation comporte trois grands volets :

- Le diagnostic du territoire ;
- L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ;
- Les choix retenus pour établir le PADD et les justifications du zonage et du règlement ; justification des choix retenus ;

L'explication des choix retenus s'opère au regard des objectifs de protection de l'environnement dans le rapport de présentation dans lequel figurent également les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

➤ Le commissaire enquêteur considère que :

- Le rapport de présentation explique avec clarté les choix retenus pour établir le PADD même si les différents scénarios ne sont pas nécessairement exposés avec une analyse critique de chacun.
- Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Les thèmes liés à l'environnement, au développement agricole et forestier sont traités dans l'état initial de l'environnement et dans l'évaluation environnementale.
- Le rapport de présentation analyse en décomposant les éléments de manière à en faciliter la compréhension la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis à de rares exceptions près.
- Le rapport de présentation expose de manière suffisamment détaillée les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Le rapport de présentation justifie par des arguments et des données adéquats les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés.
- L'état initial de l'environnement est examiné dans toutes ses composantes et notamment sous le prisme de la biodiversité.

2° Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document de 23 pages exprime le projet politique et les objectifs de la ville à l'horizon 2030, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Au travers de 5 axes principaux « Maintenir la qualité du cadre de vie », « Maintenir la croissance démographique », « Préserver et soutenir l'activité économique », « Poursuivre les actions en faveur du développement durable » et « Développer et améliorer les déplacements alternatifs à la voiture », chacun décliné en plusieurs objectifs, le PADD définit les orientations générales concernant la protection et la valorisation des grands paysages et la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, le renouvellement du tissu urbain existant, le renforcement des activités agricoles et économiques, le soutien au commerce, aux activités de service et de l'artisanat, le développement du tourisme local, la réduction de la vulnérabilité environnementale, la préparation de la transition énergétique du territoire avec la transition énergétique et le développement des communications numériques, la préservation et le renforcement des transports collectifs, la proposition de solutions alternatives à la voiture, et la complétude d'un maillage doux avec la protection des sentes piétonnes.

Par ailleurs il prévoit l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Saint-Père, des OAP Habitat de la vallée au Gendre, Renonval, coteau rue de Renonval et Estouches

- Le commissaire enquêteur souligne la bonne cohérence entre les objectifs généraux de l'urbanisme tels que définis aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme, les objectifs de la commune de LE MEREVILLOIS mentionnés dans le compte-rendu des débats du conseil municipal du 10 février 2022 complété par la délibération du 25 janvier 2024, et les 5 axes déclinés en objectifs du PADD.
- Le commissaire enquêteur constate que le PADD définit les orientations générales des politiques de protection et valorisation des grands paysages et de protection et mise en valeur du patrimoine bâti, du renouvellement du tissu urbain existant, du renforcement des activités agricoles et économiques, du soutien au commerce, aux activités de service et de l'artisanat, du développement du tourisme local, de la réduction de la vulnérabilité environnementale, de la préparation de la transition énergétique du territoire avec la transition énergétique et du développement des communications numériques, de la préservation et le renforcement des transports collectifs, de la proposition de solutions alternatives à la voiture, et d'un maillage doux avec la protection des sentes piétonnes.

3° Les OAP

Déclinées en 1 OAP thématique et 4 OAP sectorielles, elles s'accompagnent de documents cartographiques qui ont le mérite de la clarté en illustrant les parties écrites.

En cohérence avec le PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP sectorielles concernées s'accompagnent d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements et définissent les objectifs en matière de cadre de vie, de paysagement, de règles d'urbanisme applicables ainsi qu'un objectif quantifié de création de logements. La programmation de l'OAP Saint-Père comprend notamment la nouvelle gendarmerie, deux réserves d'équipements publics, et un foncier destiné à recevoir un petit collectif à caractère social.

L'OAP TVB couvre largement le territoire de la commune et se propose de préserver et restaurer la trame bleue, préserver la grande trame verte de la vallée de la Juine et ses coteaux boisés, conserver et développer la nature dans la zone agglomérée, intégrer la biodiversité dans les projets, sauvegarder la trame brune et conserver les espaces agricoles.

- Le commissaire enquêteur souligne que le contenu des OAP pourrait être amené à évoluer à la marge pour prendre en compte certains avis des PPA, de la MRAe, voire de la CDPENAF.

4° Le règlement

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du PADD dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation des zones prévues à l'article L.151-9. Le règlement de LE MEREVILLOIS comprend une partie écrite et huit (8) documents graphiques : les plans de zonage.

Le règlement précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits et la nature des activités qui peuvent y être exercées. Il prévoit également certaines interdictions de construire, notamment pour des raisons de sécurité ou de salubrité. Il soumet également, en fonction des situations locales, des types d'activités et des constructions ayant certaines destinations et sous-destinations.

- Le commissaire enquêteur note que la structure du règlement reprend la présentation recommandée par le ministère de la cohésion des territoires, ce qui, d'une certaine manière en facilite la lecture. Les règles sont rédigées soit sous la forme de règles « quantitatives » ou « métriques » (cas des emprises, des hauteurs, des retraits, etc.) soit sous la forme de règles dites « qualitatives » ou « appréciatives » (caractéristiques des façades, des percements, performance énergétique, traitement des espaces libres, etc.).

5° Les annexes

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte nombre d'annexes sans qu'il soit véritablement possible pour le public de faire la distinction entre celles qui participent de la portée normative de l'élément qu'elles accompagnent et celles qui ont une fonction purement informative. Ainsi, certaines annexes servent de réceptacles à des éléments simplement « portés à connaissance ».

Il conviendrait donc de distinguer les annexes obligatoires et celles qui relèvent des bonnes pratiques pour tout à la fois d'une part, éviter par omission, insuffisance ou irrégularité d'affecter la légalité interne du PLU et, d'autre part, de limiter le volume du dossier de PLU qui comporte près de 1000 pages réparties en 6 documents distincts qu'il n'est pas toujours évident d'articuler.

2.3 SUR LA CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Le dossier de PDA comprenait :

- La délibération du CM du 31 mai 2024 n° DEL-2024-033 donnant son accord sur la proposition d'instauration du PDA ;
- Le PDA (49 pages).

Le rapport portant sur la création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de LE MEREVILLOIS représente la proposition de l'architecte des Bâtiments de France territorialement compétent au sein de l'UDAP de l'Essonne.

Il comporte une analyse de la situation actuelle de l'histoire et de l'évolution de la commune (§ 2) comprenant une cartographie des espaces patrimoniaux, (p.13), une description détaillée des caractéristiques de protection des monuments historiques et de leur évolution depuis le contexte originel. Les abords sont contextualisés par de nombreuses photos présentant les sites urbains et les points de vue.

Le rapport établit les relations du PDA avec le document d'urbanisme et les objectifs du PADD et le règlement la proposition de PDA (§ 5), et présente les objectifs généraux qui ont présidé à son élaboration.

Quatre (4) cartes de servitudes sont positionnées en annexe.

Le commissaire enquêteur souligne que, contrairement aux sites patrimoniaux remarquables tels que définis à l'article L.631-1 du code du patrimoine qui, à défaut de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSVM), comportent un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), un périmètre délimité des abords ne comporte :

- ni rapport de présentation des objectifs du plan fondé sur un diagnostic ;
- ni règlement comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions, ni règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- ni délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, etc. à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et, a fortiori pas de prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- ni document graphique faisant apparaître une typologie des constructions, les immeubles protégés dont la conservation, la restauration la mise en valeur ou la requalification est imposée.

- Le commissaire enquêteur considère l'instauration du PDA comme justifié par les caractéristiques urbaines de la commune de LE MEREVILLOIS, notamment par la position du centre-ville mitoyen au domaine de Méréville, et la surface importante couverte par les rayons de protection de 500 mètres qui concernaient de larges zones urbaines sans visibilité sur les monuments.
- L'absence de questions de la part du public a conduit le commissaire enquêteur à rencontrer l'architecte de Bâtiments de France, afin de recueillir ses commentaires sur l'intérêt et la portée

du PDA pour les habitants, qui se traduit notamment par des contraintes architecturales imposées au règlement du PLU.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, assuré six permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions,

Considérant :

- L'enquête publique conjointe relative à la modification n°1 du PLU de la commune de LE MEREVILLOIS et à la création d'un PDA s'est déroulée dans les conditions conformes aux dispositions règlementaires en vigueur et à l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique ;
- Le dossier soumis à l'enquête était complet et conforme ; les caractéristiques les plus importantes du projet et des documents du dossier d'enquête, ainsi que les objectifs et les choix retenus, notamment du point de vue de l'environnement, étaient exposés de manière compréhensible au public par une note de présentation dans le dossier d'enquête,
- Le Public a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments d'information utiles et s'est exprimé selon les modalités requises en la matière ;
- Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions exprimées tant par le Public que par le commissaire enquêteur.

De ce qui précède, et considérant :

Considérant :

- Les bonnes conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ;
- La conformité des mesures de publicité et d'information au public ;
- Le contenu et la communication du dossier soumis à l'enquête publique ;
- La proposition de périmètre délimité des abords
- La participation et l'expression du public, aucune observation n'interrogeant les éléments du dossier de PLU ;
- Le nombre suffisant d'observations déposées par le public,
- Le bilan de l'enquête publique.

J'invite le Maître d'ouvrage à

- Mettre en œuvre les réponses apportées à l'avis de la MRAe notamment :
 - o En complétant l'évaluation environnementale concernant les OAP,
 - o En complétant les incidences potentielles du projet de PLU en termes de consommation d'espace,
 - o Apporter un complément d'analyse sur les incidences du PLU sur les milieux naturels hormis les zones humides traitées au dossier, la biodiversité et le paysage

- Prendre en considération les observations et remarques formulées par la CDPENAF et les PPA lors de la finalisation du PLU, notamment :
 - o Prendre en considération les préconisations de la CAESE relatives CAESE à la prise en compte de la topographie et du ruissellement dans les précisions à apporter aux OAP, et à la mise en place d'un transport à la demande pour compléter la ligne de bus
 - o Vérifier la présence de sites pollués afin éventuellement d'en tenir compte dans le PLU, et à mentionner les arrêtés préfectoraux cités par l'ARS.
- Le projet de M. KHEMISSI de développer un projet d'activité d'hébergement touristique vert sur sa parcelle n°310 située en zone N1 répond à l'axe 3 du PADD : « *Préserver et soutenir l'activité économique, notamment soutenir les activités de service et développer le tourisme local* ». Je suggère à la commune d'examiner et d'accompagner le porteur de ce projet, qui va dans le sens du développement touristique de la commune et de la valorisation de ses espaces naturels.

Je recommande notamment :

- Afin de permettre les constructions proposées par M. JOERGER en qualité d'exploitant de cressonnières, il conviendrait de classer en zone UH une partie de sa parcelle AL 596 et au classement en zone N1, pour la même superficie, d'une partie non construite de la parcelle mitoyenne AL 131. Cet échange de zonage ne modifierait pas la superficie globale de la zone N1.
- Afin de permettre à M. Noël de développer son activité artisanale ONO Rénov, il conviendrait de reconsidérer le zonage de sa parcelle, derrière son habitation à Estouches, et réduire la couverture de l'EVP pour permettre la construction d'un hangar de type agricole, compatible avec la transition entre le plateau agricole et l'espace urbain.

J'émet l'avis suivant :**AVIS FAVORABLE****au projet de révision du PLU de la commune de LE MEREVILLOIS**

---oOo---

Fait à Milly la Forêt, le 13 août 2024



Le commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE CREATION DU PERIMETRE DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, assuré six permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions, le commissaire enquêteur :

Considérant :

- Les bonnes conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ;
- La conformité des mesures de publicité et d'information au public ;
- Le contenu et la communication du dossier soumis à l'enquête publique ;
- La proposition de périmètre délimité des abords
- La participation et l'expression du public ;
- L'absence d'observations du public ;
- Le bilan de l'enquête publique.

Et considérant :

- Les échanges avec l'architecte de bâtiments de France ont apporté au commissaire enquêteur toute information et éclairage complémentaires sur le projet de PDA, ses motivations et sa consistance ;
- Les échanges avec les services du Conseil Départemental de l'Essonne à propos du domaine de Méréville dont il est propriétaire, portant notamment sur sa conservation, le développement d'activités culturelles et touristiques, et le projet concernant le château ;

J'émet l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE
à la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune de le MEREVILLOIS

---oOo---

Fait à Milly la Forêt, le 13 août 2024



Le commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ

