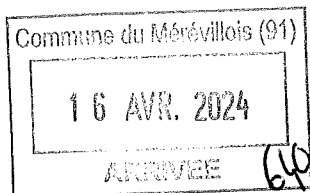


Étampes, le 11 AVR. 2024

Monsieur Guy DESMURS
Maire
Place de l'Hôtel de Ville
Méréville
91660 LE MÉRÉVILLOIS



Objet : Analyse du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (Révision globale) de la commune du Mérévillois par la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) en tant que personne publique associée (PPA).

Monsieur le Maire,

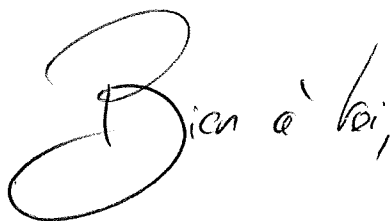


Par courrier du 7 février 2024, vous m'avez notifié l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Mérévillois et sollicité ainsi l'avis de la CAESE en qualité de personne publique associée.

A ce titre, vous voudrez bien trouver ci-joint l'analyse réalisée par les services de la CAESE concernant les volets déchets, énergie, mobilité, habitat, aménagement, développement économique, culture, tourisme, eau et assainissement.

En espérant que celle-ci puisse accompagner la démarche de révision,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes meilleures salutations.



Le Président,



Johann MITTELHAUSSER

ABBÉVILLE-LA-RIVIÈRE
ANGERVILLE
ARRANCOURT
AUTHON-LA-PLAINE
BLANDY
BOIS-HERPIN
BOISSY-LA-RIVIÈRE
BOISSY-LE-SEC
BOUTERVILLIERS
BOUVILLE
BRIÈRES-LES-SCELLÉS
BROUY
CHÂLO-SAINT-MARS
CHALOU-MOULINEUX
CHAMPMOTTEUX
CHÂTIGNONVILLE
CONGERVILLE-THONVILLE
ÉTAMPES
FONTAINE-LA-RIVIÈRE
GUILLERVAL
LA FORÊT-SAINTE-CROIX
LE MÉRÉVILLOIS
MAROLLES-EN-BEAUCE
MÉROBERT
MESPUITS
MONNERVILLE
MORIGNY-CHAMPIGNY
ORMOY-LA-RIVIÈRE
PLESSIS-SAINTE-BENOIST
PUISELET-LE-MARAIS
PUSSAY
ROINVILLIERS
SACLAS
SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE
SAINT-ESCOBILLE
SAINT-HILAIRE
VALPUISEAUX

Affaire suivie par
Caroline NOEL
Direction du développement
économique et de l'emploi
Tél : 01 64 59 23 85
Caroline.noel@caese.fr

N/Réf : JM/CN/2024/024

Tout courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne
76, rue Saint-Jacques – 91150 ETAMPES

ANALYSE PLU

COMMUNAUTE AGGLOMERATION ETAMPOIS SUD ESSONNE

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DU MEREVILLOIS

Volet « Déchets »

La mention des déchets ne figure pas au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Peut-être apporter une formulation de type :

En lien avec le syndicat de collecte qui a la compétence collecte et traitement :

- Promouvoir la prise en compte des déchets en amont des projets d'aménagement.
- Articuler et dimensionner les besoins d'équipements de gestion des déchets spécifiques.

Volet « Energie »

Le PADD n'aborde pas le sujet des énergies renouvelables.

Volet « mobilité »

Au sein du PADD, est identifié un projet de renforcement du maillage cyclable qui pourrait également inclure à terme, en concertation avec le Département et la Communauté d'Agglomération (CAESE) et dans le cadre d'un projet global d'interconnexion « Pussay-Angerville-Le Mérévillois », la création d'une piste cyclable en site propre le long de la RD145 pour relier le hameau de Montreau au collège Hubert Robert. Dans le cadre du Schéma directeur des mobilités douces, l'Agglomération prend note d'avoir un regard particulier sur cet itinéraire.

Volet « Habitat »

Dans le PADD, il n'est pas fait mention du PLH et du nombre de logements à créer sur cette période.

Le prévisionnel de création de logements est cependant identifié par des éléments cartographiques.

Dans sa rédaction, le PADD du Mérévillois est cohérent avec les orientations du PLH. La diversification de l'offre proposée par la commune est conforme aux orientations du PLH, à savoir l'évolution de l'offre de logements pour personnes âgées et la création de petite typologie pour jeunes ménages.

Pour autant, il est nécessaire d'avoir une attention particulière à la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) des objectifs de production au global. Pour le Mérévillois, dans le PLH la production de logement est fixée à 16 logements par an sur la durée du PLH dont 5 logements locatifs sociaux (LLS) par an soit 93 logements (dont 30 LLS) au total sur la durée du PLH.

Le PADD du Mérévillois fixe un objectif de 9 logements/an sur la période 2013-2030 (chiffre annuel inférieur à ceux identifiés dans le PLH). Les durées prévisionnelles inscrites au PADD et au PLH n'étant pas les mêmes, les données pourraient être clarifiées sur ces périodes.

Il est important que l'ensemble des documents soient cohérents en matière de construction de logements et d'offres de logements sociaux ou expliciter les différences de chiffres étant donné que les périodes identifiées dans le PADD et dans le PLH ne sont pas identiques.

Il serait intéressant de mettre en avant la proportion de logements prévus pour des personnes à mobilité réduite ce qui serait cohérent avec les objectifs décrits dans le PADD. Dans le document choix retenus, il semble qu'il y ait des éléments qui devraient se trouver dans les OAP pour les valoriser.

Diagnostic

Page 9 : pour la commune du Mérévillois l'entrée dans le champ d'application de la loi SRU est à anticiper. Avec une population proche de 3500 habitants l'évolution du pourcentage de logements sociaux est à anticiper pour répondre aux obligations réglementaires qui s'imposeront.

Page 15 : cette partie doit être actualisée car le PLU doit intégrer un rapport de compatibilité avec le PLH et ses objectifs.

Le PLH a été validé en Conseil communautaire le 13/11/23 et il est exécutoire depuis janvier 2024. Le PLU doit tenir compte de ce document cadre du territoire et pourrait anticiper des objectifs de production fixés par anticipation à l'entrée loi SRU.

Volet « Aménagement »

La lecture des OAP amène quelques remarques. Elles sont de deux ordres :

- Très opérationnelles sur des questionnements permettant de faciliter et anticiper l'instruction,
- Liées à la précision des logements inscrits et de leur capacité de développement.

OAP ST PERE

Route de l'aumône, il semble important de prévoir une réserve foncière pour l'élargissement de la voie et s'assurer de la praticité pour les accès gendarmerie. L'axe de la route de l'aumône pose question notamment pour les croisements de véhicules.

L'ensemble de l'OAP devrait être mieux mise en lien avec la rue de Chartres (il n'y a pas d'accès prévu). Pourquoi le choix de conserver un accès unique route de l'Aumône ?

L'OAP pourrait préciser le nombre de logements à dominante individuelle et collective, sociale et donner les grandes lignes de stationnement au sein de l'OAP.

OAP LA VALLEE AU GENDRE

La partie comprise dans le triangle vallée au gendre, Falaiserie et Renonval pourrait être précisée. En effet, la programmation doit veiller à prendre en compte le ruissellement identifié en annexe.

L'OAP pourrait être complétée notamment par des précisions concernant le système viaire, le paysage (noue, haie).

OAP RENONVAL

Il s'agit ici de consommation d'espace sur une zone qui peut contenir un petit espace collectif en maintenant une certaine qualité paysagère avec la sente.

L'OAP pourrait être plus détaillée.

OAP COTEAU RENONVAL

Sur cette OAP, la typologie du terrain pourrait compromettre dans les faits la faisabilité des 9 logements avec par ailleurs un besoin de stationnement de 18 véhicules.

Ces terrains en dent creuse avec une telle pente et la sortie de la rue Renonval dans un virage (étroite et passante) serait plus probante pour l'habitat individuel non concentré (avec beaucoup de jardins). La sente de bel air est enclavée et ne permet qu'un accès piéton ou vélo, mais qui reste pratique en mobilité douce pour l'accès école.

OAP ESTOUCHES

Le lien viaire semble bien intégré. Toutefois, l'OAP pourrait être complétée pour apporter des précisions concernant le positionnement des logements et spécificités. Les aménagements paysagers sont à préciser et la protection végétale (îlot de fraîcheur) mise en avant.

Les 18 logements attendus ne sont pas précisés (locatif, accession à la propriété).

Page 10 : Au sein du PADD, il est évoqué les capacités de développement de la commune au regard du SDRIF. Pour rappel, le SDRIF-E est en phase d'enquête publique et entre prochainement en vigueur. Le Mérévillois, devient au sein du SDRIF-E une polarité. Il faudra donc ajuster les capacités d'extensions au regard de ce document stratégique qui devrait être adopté à l'été ou l'automne 2024.

Remarques diverses :

Que devient l'EPHAD du tournebride ? Où est le projet du nouvel EPHAD ?

Volet « Développement économique »

Le PADD, au travers des choix retenus ci-dessous, est en cohérence avec les orientations de l'étude stratégique de développement de foncier économique en cours de finalisation par la CAESE :

- OAP Extension économique : une extension maîtrisée d'environ 2 hectares en continuité de la zone d'activités existante pour répondre aux besoins des entreprises endogènes et dans le respect du cadre agricole. Pour autant, l'OAP mentionne un maillage viaire existant rue du Clos de la Chaume, or celui-ci est à créer au-delà de l'intersection de l'impasse Pierre Jossand afin de permettre l'accès aux véhicules légers et lourds desservant l'extension.
- Pérenniser et maintenir les activités économiques diffuses de proximité afin de conforter l'attractivité et la vitalité du centre bourg.
- Préserver l'activité agricole et notamment la cressiculture contribuant à l'identité de la commune

Volet « Culture »

Le document ne cite pas le label Pays d'art et d'histoire :

- La valorisation du patrimoine et la promotion de la qualité architecturale
- Le développement d'une politique des publics : sensibilisation des habitants à leur environnement architectural et paysager, initiation du public jeune à l'architecture et au patrimoine, accueil du public touristique

En partenariat avec le service du patrimoine de la CAESE.

Zone UA, UC, UG proposer un diagnostic patrimonial afin d'établir une nomenclature des éléments patrimoniaux à conserver ou à valoriser (soutenu par la DRAC).

Proposer une carte à une échelle plus adaptée pour visualiser le rayon des 500 m de protection autour des bâtiments protégés au titre des monuments historiques

En annexe, ajouter les fiches de l'inventaire du patrimoine disponible sur la base POP : plateforme ouverte du patrimoine du ministère de la culture.

Volet « Tourisme »

Depuis 2017, dans le cadre de la loi NOTRe la CAESE porte la compétence développement touristique, le document ne cite pas l'office de tourisme "Halle au cresson" qui joue un rôle important pour la valorisation du Sud-Essonne et notamment les activités proposées à Méréville.

Les activités de loisirs comme les randonnées à pied et à vélo pourraient être développées via l'installation d'une signalétique de type plaque en lave émaillée, à l'instar d'Étampes et d'Angerville.

Le document devrait insister davantage sur les aménagements induits par le développement du vélorail entre Étampes et Méréville :

- Prévoir une signalétique physique et numérique entre la sortie du vélorail et l'entrée du Domaine de Méréville par le site de la Citadelle
- Aménager les abords et l'arrivée des voies

Favoriser le développement d'hébergements gîtes écoresponsables, insolites.

Volet « Eau et assainissement »

4 - Règlement

Eau potable

P 162 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée par le réseau public en eau potable sous pression. Cette alimentation peut éventuellement être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier sans qu'il y ait de mélange entre un réseau intérieur privé et le réseau de distribution public en eau potable. L'utilisation d'un captage d'eau privé est soumise à déclaration en mairie et sera soumise à un contrôle sanitaire de l'eau distribuée

Commentaire : Il convient de différencier l'alimentation en eau par le réseau public de distribution en eau potable de la création d'un réseau privé qui est réglementé.

Assainissement

Remplacer les termes « fosse septique » par « fosse toutes eaux » pour les nouvelles installations.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées en privilégiant l'infiltration à la parcelle ou récupérées pour des usages domestiques. Dans cette configuration, le rejet vers le réseau existant des eaux pluviales représentera le débit de fuite non infiltrable à la parcelle, avec la mise en place de dispositifs de dépollution si nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées pour chaque projet, sur la base d'une étude hydraulique privilégiant l'infiltration à la parcelle par techniques alternatives (noues, drainages, puits filtrants, bassin de rétention...), comportant un débit de fuite maximal autorisé vers les collecteurs publics d'un litre / seconde / hectare pour une pluie décennale.

Commentaire : Il convient de différencier la gestion des EPU sur l'habitat (typologie domestique) où on privilégiera l'infiltration à la parcelle et un rejet au réseau existant (Certaines habitations en centre bourg n'ont pas de surface infiltrable et rejettent l'ensemble des eaux pluviales au réseau existant) et sur les projets d'aménagement où l'étude hydraulique conditionnera l'infiltration à la parcelle et un débit de fuite de 1 litre/ Seconde / ha