

# COMMUNE DE MERE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 2. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

12 Juin 2023



A. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU N°1.....	5
B. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU.....	7
1. MODIFICATIONS RELATIVES A L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT .....	7
1.1. Article concernant le stationnement de l'habitat en zones UA, UG, UH, UJ et AU.....	7
1.2. Article concernant les clôtures sur rue en cas de murs-bahuts en zones UA, UG, UH, UJ.....	8
2. MODIFICATIONS RELATIVES AU CADRE DE VIE .....	8
2.1. Article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
2.2. Rappel concernant l'obligation de respecter des prescriptions d'isolation acoustique dans l'ensemble des zones.....	12
3. MODIFICATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE .....	14
3.1. Article concernant la hauteur maximale de la zone UH et de la zone UJ.....	14
3.2. Article concernant les espaces de pleine terre en zone UG .....	14
3.3. Article concernant le patrimoine arboré en zones UA-UG-UH-UI-UJ-AU .....	14
3.4. Article concernant les éléments de patrimoine identifié en zone UJ .....	16
3.5. L'obligation de fournir un abri pour les chevaux .....	16
3.6. Annexes architecturales.....	17
C. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	18
1. LOCALISATION DE LA COMMUNE .....	18
2. OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	20
3. POPULATION ET HABITAT .....	21
4. ECONOMIE ET EMPLOIS.....	24
D. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	25
1. LOCALISATION DE LA MODIFICATION DU PLU N°1 .....	25
2. MILIEU PHYSIQUE .....	26
2.1. Topographie.....	26
2.2. Hydrologie.....	26
2.3. Zones humides.....	27
3. MILIEU NATUREL.....	28
3.1. Espaces naturels protégés .....	28
3.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	33
4. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL.....	35
4.1. Monuments historiques.....	35
4.2. Site Patrimonial Remarquable .....	36

5. NUISANCES ET RISQUES.....	37
5.1. Nuisances sonores.....	37
5.2. Risques naturels.....	38
5.3. Risques technologiques et industriels.....	41
E. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS .....	44
1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE .....	44
2. PARC NATUREL REGIONAL (PNR) DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE .....	47
F. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT .....	48
1. PAYSAGE .....	48
2. TOPOGRAPHIE .....	48
3. EAU .....	48
4. MILIEU NATUREL.....	48
4.1. Inventaire des protections.....	48
4.2. Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.....	49
4.3. Zones humides.....	49
5. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL.....	49
6. RISQUES ET NUISANCES.....	49
6.1. Risques naturels.....	49
6.2. Risques technologiques .....	50
6.3. Pollutions des sols.....	50
6.4. Nuisances sonores .....	50

## A. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU N°1

L'objet de la présente modification de PLU N°1 de Méré, engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.151-36 et suivants, concerne notamment :

- La complétude ou la modification de certains articles du règlement en vue de :
  - . Permettre une meilleure insertion des constructions dans l'environnement communal
  - . Mieux maîtriser le caractère végétal des quartiers résidentiels
  - . Préserver le cadre de vie des habitants.

La pièce du PLU en vigueur concernée par la procédure de modification de PLU N°1 est la suivante :

- **REGLEMENT**

### 1. Dans les zones UA-UG-UH-UJ-AU

- Article concernant le stationnement :
  - . Revoir dans l'épuration des recommandations du PDUIF la règle de stationnement pour l'habitat en imposant 2 places de stationnement minimum par logement et prévoir des places de stationnement visiteurs pour les opérations résidentielles de 6 logements et plus.
  - . Ajouter comme en zone UG, une norme de stationnement pour le commerce de détail.
  - . Spécifier que les places de stationnement commandées sont limitées à 2 en continuité.

### 2. Dans les zones UA-UG-UH-UJ

- Article concernant l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords :  
Préciser la règle des clôtures sur rue en cas de mur bahut.

### 3. Dans les zones UG-UH-UJ

- Article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
  - . Prendre en compte le cas des cours communes en limite séparative.
  - . Ne pas autoriser de surélévation pour le cas des extensions qui ne respectent pas la distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives.
  - . Homogénéiser l'implantation des annexes sur la parcelle et prendre en compte spécifiquement les abris de jardin.

### 4. Dans la zone UH et la zone UJ

- Article concernant la hauteur des constructions :
  - . Limiter la hauteur maximale à 4 mètres à l'acrotère et 8 mètres au faîtage
  - . Admettre les toitures terrasses que si elles ne couvrent pas plus de 50% de la superficie au sol de la construction principale.

### 5. Dans la zone UG

- Article concernant les espaces libres : Instaurer un coefficient d'espaces de pleine terre de 40% minimum.

## 6. Dans la zone UJ

- Article concernant les éléments de patrimoine identifié : Instaurer le long de la rue Léon Crété, comme dans la zone UH, la même disposition réglementaire de l'autre côté de la voie, qui stipule l'obligation de conserver l'aspect végétal de la marge de recul et l'interdiction d'y implanter de nouvelles constructions, sauf les extensions sous réserves.

## 7. Dans les zones UA-UG-UH-UI-UJ-AU

- Article concernant les espaces libres :
  - . Introduire un recul minimal pour la plantation des arbres depuis les limites séparatives.
  - . Imposer la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.

## 8. Dans La zone N

- Article concernant la destination des constructions soumises à condition : permettre d'autoriser les baris chevaux même s'ils ne sont pas situés à l'intérieur d'une propriété bâtie ou à proximité immédiate de constructions existantes.

## 9. Annexe du règlement

- Revoir la définition des espaces de pleine terre.

## 10. Annexes architecturales

- Permettre une souplesse concernant le nombre de pentes de toiture à autoriser

## 11. Dans l'ensemble des zones

Rappeler en introduction de chacune des zones l'obligation de respecter un isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des infrastructures de transport terrestre (RN12, RD13, RD76, RD155 et voie ferrée) dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée).

- **ANNEXES DU PLU**

Intégrer dans les annexes du PLU l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre concernant la voie ferrée Saint-Cyr-l'école à Surdon.

## B. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU

### 1. MODIFICATIONS RELATIVES A L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT

#### 1.1. Article concernant le stationnement de l'habitat en zones UA, UG, UH, UJ et AU

---

*L'enjeu, compte tenu du taux de motorisation très élevé des habitants, est de revoir dans l'épure des recommandations du PDUIF la règle de stationnement pour l'habitat en imposant 2 places de stationnement minimum par logement. Il s'agit également de prévoir des places de stationnement visiteurs pour les opérations résidentielles de 6 logements et plus.*

*Cet enjeu vise principalement à réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet afin de ne pas encombrer les voies et qu'elles puissent garder leur fluidité.*

---

Pour rappel, le PDUIF recommande que les PLU ne puissent pas exiger pour l'habitat la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Pour approcher le taux de motorisation sur la commune de Méré, il est possible d'utiliser les données INSEE relatives à l'équipement automobile des ménages en 2019. En 2019, sur la commune 40,5% des ménages ont une voiture et 55,1% des ménages ont deux voitures ou plus.

Le taux de motorisation en 2019 à Méré peut être estimé à 1,507 voiture par ménages ( $(40,5/100) + (55,1/100)*2$ ).

**A Méré selon le PDUIF, il est recommandé de ne pas exiger plus de 2,26 places de stationnement par logement (1,50\*1.5).**

**Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.**

---

*L'enjeu dans ces zones est d'ajouter une norme de stationnement pour le commerce de détail comme en zone UG et d'indiquer que les places de stationnement commandées sont limitées à 2 en continuité.*

---

#### **Extraits du règlement : zones UA, UG, UH, UJ et AU**

##### **STATIONNEMENT ZONES UA, UH, UJ et AU**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Les places commandées sont limitées à 2 en continuité.**
- **Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. 2 places minimum par logement, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.**  
**Places visiteurs : Pour toute réalisation de 6 logements et plus, il est exigé la réalisation de 0,5 place par logement arrondi au chiffre supérieur.**
- **Commerce : 1 place minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

## STATIONNEMENT ZONE UG

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Les places commandées sont limitées à 2 en continuité.**
- **Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. 2 places minimum par logement, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.**  
**Places visiteurs : Pour toute réalisation de 6 logements et plus, il est exigé la réalisation de 0,5 place par logement arrondi au chiffre supérieur.**
- Commerce : 1 place minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 1.2. Article concernant les clôtures sur rue en cas de murs-bahuts en zones UA, UG, UH, UJ

---

*L'enjeu est de laisser une marge de manœuvre aux habitants, quant au choix de l'aspect extérieur du dispositif à mettre en place au-dessus du mur-bahut de leur clôture, sans systématiquement obliger un traitement ajouré.*

---

#### Extraits du règlement : zones UA, UG, UH, UJ

- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées ;
  - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et **qui peuvent être** surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage **éventuellement** ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives

## 2. MODIFICATIONS RELATIVES AU CADRE DE VIE

### 2.1. Article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

*L'enjeu est de contrecarrer les effets d'implantation des constructions avec la servitude de cour commune qui permet d'échapper aux règles de distance de prospect par rapport aux limites séparatives imposées par le PLU. Cet affranchissement à la règle entraîne des densités inadéquates dans le tissu résidentiel de Méré, concerné par des enjeux spécifiques de qualité paysagère, dans lequel la place du végétal est particulièrement importante. Ainsi, il est proposé de poser un principe d'implantation des constructions dans le cas où une servitude de cour commune serait établie.*

---

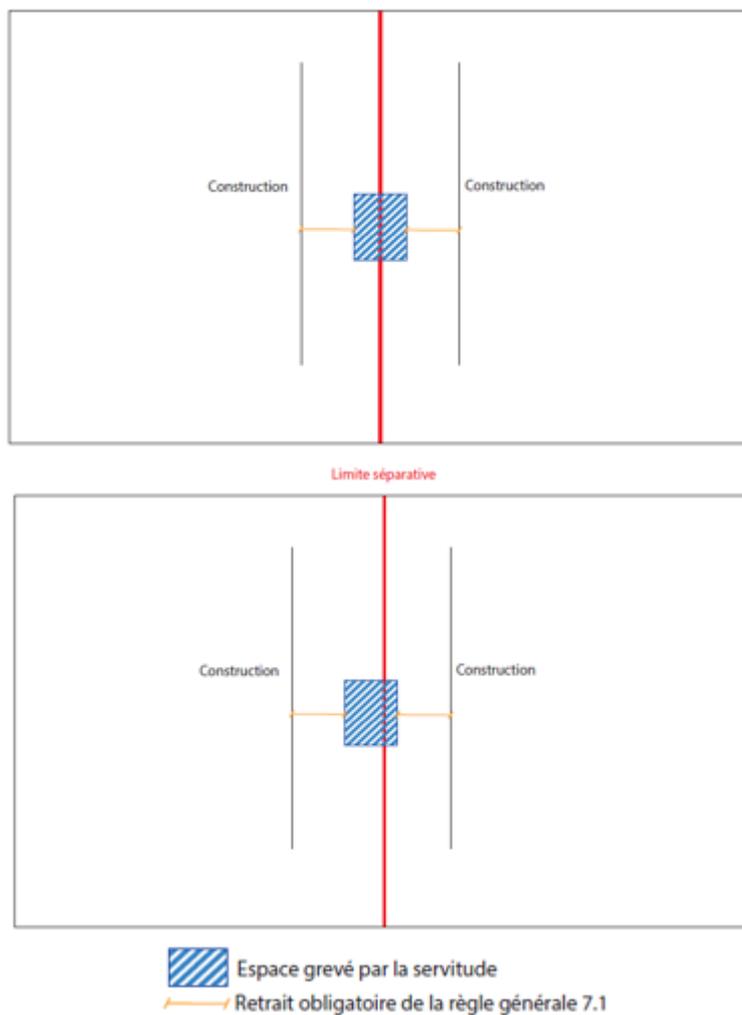
#### Extraits du règlement :

#### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zone UG

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en contiguïté avec une des limites latérales,

- Soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies sans jamais être inférieure à 2,50 mètres.

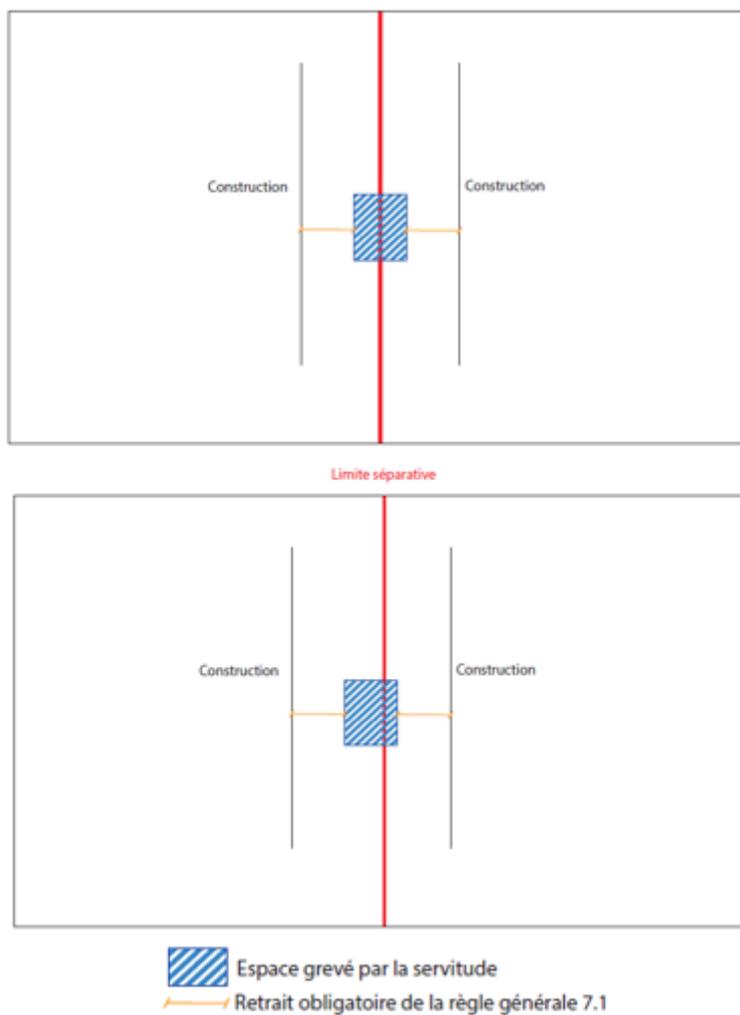
En cas de de contrat de cour commune, la règle de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zones UH et UJ

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies.

En cas de contrat de cour commune, la règle de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.




---

*L'enjeu est de ne pas autoriser de surélévations pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de préserver les vues et de garantir l'ensoleillement existant sur les propriétés voisines.*

---

### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zones UG, UH et UJ

- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions **sans surélévations**, de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

---

*L'enjeu est d'homogénéiser l'implantation des annexes sur la parcelle sur l'ensemble des zones résidentielles de Méré et ainsi d'autoriser l'implantation des annexes à 2 mètres minimum des limites latérales. En revanche dans ces zones, il est proposé d'autoriser l'implantation des abris de jardins sur les limites séparatives et d'imposer un recul minimum de 5 mètres pour des raisons acoustiques.*

---

### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zone UH

- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de construction existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont passés au respect des dispositions de cet article.
  - Les annexes **à l'exception des abris jardins** doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres **et de 5 mètres minimum pour les piscines.**

### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zone UJ

- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de construction existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - **Les annexes à l'exception des abris jardins doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres et de 5 mètres minimum pour les piscines.**
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont passés au respect des dispositions de cet article.

### Implantations par rapport aux limites séparatives – Zone UG

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle :
  - Le retrait minimum à respecter est de 5 mètres **à l'exception des abris de jardin.**

## 2.2. Rappel concernant l'obligation de respecter des prescriptions d'isolation acoustique dans l'ensemble des zones

---

*L'objectif est de rappeler en introduction de chacune des zones l'obligation de respecter un isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des infrastructures de transport terrestre (RN12, RD13, RD76, RD155 et voie ferrée) dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée).*

---

### Zone UA

Pour rappel, une partie de la zone UA est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RN12 est de type 2

La voie ferrée est de type 3

Dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

### Zones UH et UG

Pour rappel, une partie de la zone UH et de la zone UG est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RD76 selon ses sections est de type 3 ou 4

Dans une bande délimitée dans l'arrêté préfectoral indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres du 10 octobre 2000, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

### Zone UJ

Pour rappel, une partie de la zone UJ est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RD76 selon ses sections est de type 3 ou 4

La RD155 est de type 3

Dans une bande délimitée dans l'arrêté préfectoral indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres du 10 octobre 2000, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

### Zone UI

Pour rappel, une partie de la zone UI est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RN12 est de type 2

La voie ferrée est de type 3

Dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

#### Zone AU

Pour rappel, une partie de la zone AU est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RD76 selon ses sections est de type 3 ou 4

Dans une bande délimitée dans l'arrêté préfectoral indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres du 10 octobre 2000, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

#### Zone A

Pour rappel, une partie de la zone A est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RN12 est de type 2

La voie ferrée est de type 3

La RD13 est de type 3

La RD76 selon ses sections est de type 3 ou 4

La RD155 est de type 3

Dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

#### Zone N

Pour rappel, une partie de la zone N est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RN12 est de type 2

La RD13 est de type 3

La RD76 selon ses sections est de type 3 ou 4

La RD155 est de type 3

Dans une bande délimitée dans l'arrêté préfectoral indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres du 10 octobre 2000, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux figurant au dossier de PLU.

### 3. MODIFICATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE

#### 3.1. Article concernant la hauteur maximale de la zone UH et de la zone UJ

---

*L'objectif est de redéfinir une hauteur plus modérée dans les zones résidentielles UH et UJ pour limiter l'impact visuel des bâtiments et conserver une homogénéité des futurs volumes du bâti dans les dents creuses du tissu. Il s'agit de garantir ainsi une harmonie des formes urbaines et de conserver une transition douce et qualitative sans rupture de gabarit, dans ces secteurs résidentiels particulièrement paysager, et caractérisés par leur proximité avec la forêt et parfois en limite de la plaine de Jouars, notamment en zone UJ.*

*Pour les mêmes raisons, les toitures terrasses sont admises si elles couvrent au plus 50% de la superficie au sol de la construction principale à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.*

---

##### Extrait du règlement :

##### Hauteurs des constructions – Zones UH et UJ

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder ~~10~~ **8** mètres au faîtage (~~R+1+C~~ **R+C**) ou ~~6,5~~ **4** mètres au sommet de l'acrotère (~~R+1~~ **R**).
- **Les toitures terrasses sont admises si elles couvrent au plus 50% de la superficie au sol de la construction principale à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.**
- Les constructions annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres au faîtage.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

#### 3.2. Article concernant les espaces de pleine terre en zone UG

---

*L'enjeu dans la zone UG est d'instaurer un coefficient d'espaces de pleine terre de 40% minimum au lieu de 20% ; taux qui correspond davantage à la réalité du terrain et qui par ailleurs entre dans la lignée des taux d'espaces de pleine terre des autres zones résidentielles du territoire communal, qui sont pour rappel de 50% (en zones UH et AU) et de 70% en zone UJ.*

---

##### Extrait du règlement :

##### Espaces libres – Zone UG

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum ~~20~~ **40**% de l'emprise foncière.

#### 3.3. Article concernant le patrimoine arboré en zones UA-UG-UH-UI-UJ-AU

---

*L'enjeu est d'éviter que les arbres en limites séparatives ne surplombent les propriétés voisines et n'y causent des dommages. Pour cela, il est demandé leur implantation à une distance minimale de la limite séparative de 2 mètres.*

---

### Extrait du règlement :

#### Espaces libres -Zones UA, UG, UI, UJ et AU

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 20% de l'emprise foncière.
- **Tout arbre doit être planté à 2 mètres minimum des limites séparatives.**

#### Espaces libres -Zones UH

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum :
  - 50 % de l'emprise foncière,
  - 15% de l'emprise foncière pour les commerces.
- **Tout arbre doit être planté à 2 mètres minimum des limites séparatives.**

---

*L'enjeu est également de développer le patrimoine arboré des quartiers en imposant la plantation d'un arbre de haute pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.*

---

### Extrait du règlement :

#### Espaces libres -Zones UA, UG, UH, UI, UJ et AU

- **Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.**

---

*L'objectif est également de revoir la définition des espaces libres et les réduire à une fonction purement végétale, en excluant dorénavant les espaces de circulation et de stationnement même s'ils sont perméables.*

---

### Extrait du règlement : Définitions en annexe

---

*L'objectif est de disposer d'une définition claire des espaces de pleine terre et de les réduire à une fonction purement végétale, en excluant dorénavant les espaces de circulation et de stationnement même s'ils sont perméables.*

---

## **ESPACES DE PLEINE TERRE**

Espaces libres **verts** non bâtis ni en surface ni en sous-sol (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclus des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. ~~L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).~~

### 3.4. Article concernant les éléments de patrimoine identifié en zone UJ

---

*L'objectif est de rectifier un oubli en zone UJ du PLU approuvé du 4 juin 2018 en instaurant la même disposition réglementaire que celle de la zone UH le long de la rue Léon Créte, qui stipule l'obligation de conserver l'aspect végétal de la marge de recul et l'interdiction d'y implanter de nouvelles constructions, sauf les extensions sous réserves.*

---

#### **Extrait du règlement :**

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Zone UJ**

- Les éléments de patrimoine identifié :
  - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
  - **Le long de la rue Léon Créte : les jardins situés à l'avant des parcelles, dans les espaces situés entre les constructions repérées et l'espace public, doivent conserver leur aspect végétal. Les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions des constructions existantes sont soumises aux dispositions prévues par le règlement de la zone.**

### 3.5. L'obligation de fournir un abri pour les chevaux

---

*L'objectif est de permettre, dans les prairies parfois éloignées des constructions, de réaliser des abris pour les chevaux conformément au code rural, qui dans son article R. 214-18 stipule que les équidés ne peuvent en aucun cas être gardés en plein air lorsqu'ils n'ont pas d'abri leur permettant de se protéger des variations climatiques (chaleur, froid).*

---

#### **Extrait du règlement de la zone N :**

#### **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

Hormis les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et les constructions soumises à condition et visées ci-après, aucune construction ou installation ne peut être autorisée.

Sont soumises à condition, dans l'ensemble de la zone N :

...

- Les abris à chevaux à condition d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>, ~~d'être situés à l'intérieur d'une propriété bâtie ou à proximité immédiate de constructions existantes et~~ de faire l'objet d'une insertion paysagère discrète.

### 3.6. Annexes architecturales

---

*L'objectif est de permettre une souplesse concernant le nombre de pentes de toiture pour notamment permettre le retour des pans de toits.*

---

#### **Extrait du règlement :**

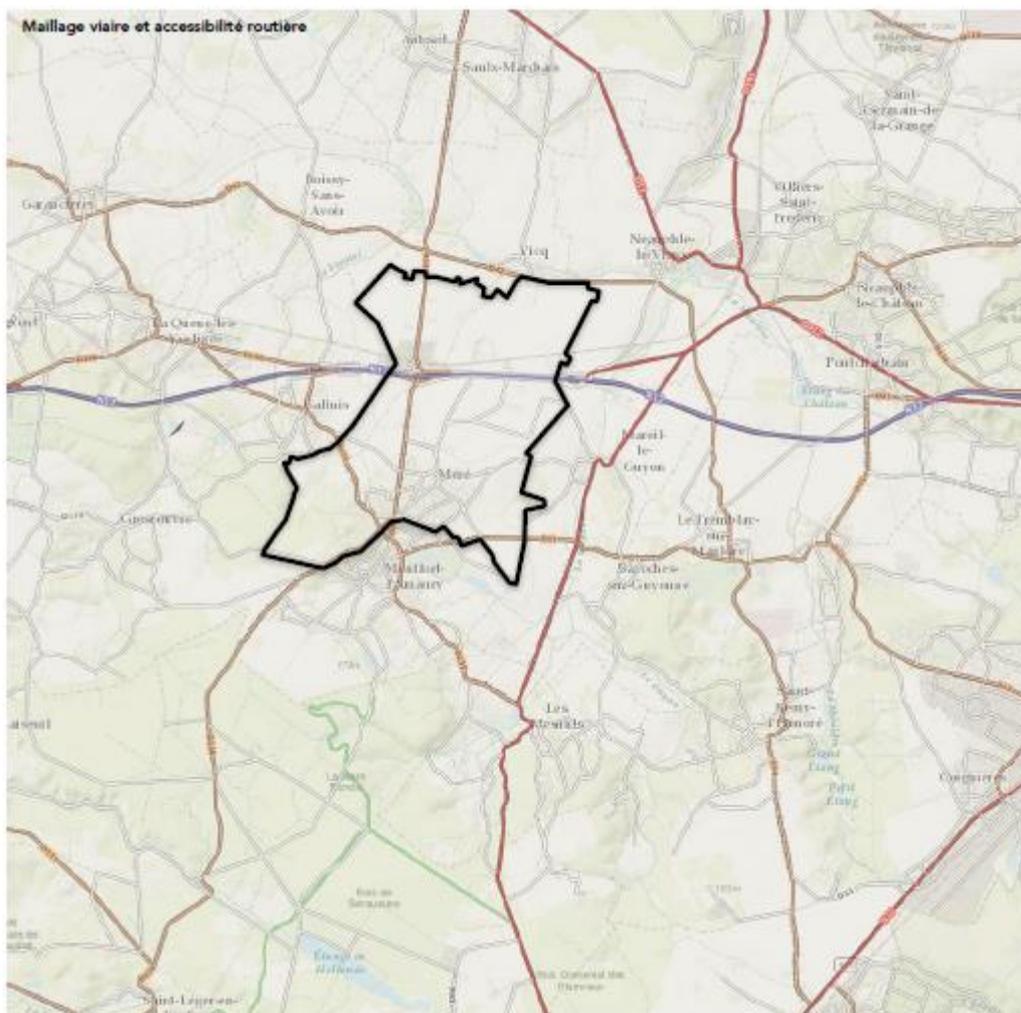
- Toitures :
  - Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.
  - Le toit est à deux **ou trois** pentes, excepté pour les vérandas et les annexes (bucher, abri de jardin) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.  
Le toit mono-pente est autorisé s'il est accolé aux constructions existantes.

## C. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune de Méré se situe dans le département des Yvelines dans la continuité Nord du territoire de Montfort-l'Amaury.

D'une superficie de 1 052 hectares, la commune de Méré accueillait environ 1 665 habitants au recensement INSEE 2019.



La commune de Méré dispose d'une situation privilégiée en étant traversée au Nord du village par la RN 12 qui permet des liaisons rapides avec l'Ouest de l'agglomération francilienne et à Houdan (20 km – 20 minutes) et Dreux (40 km – 35 minutes) à l'Est.

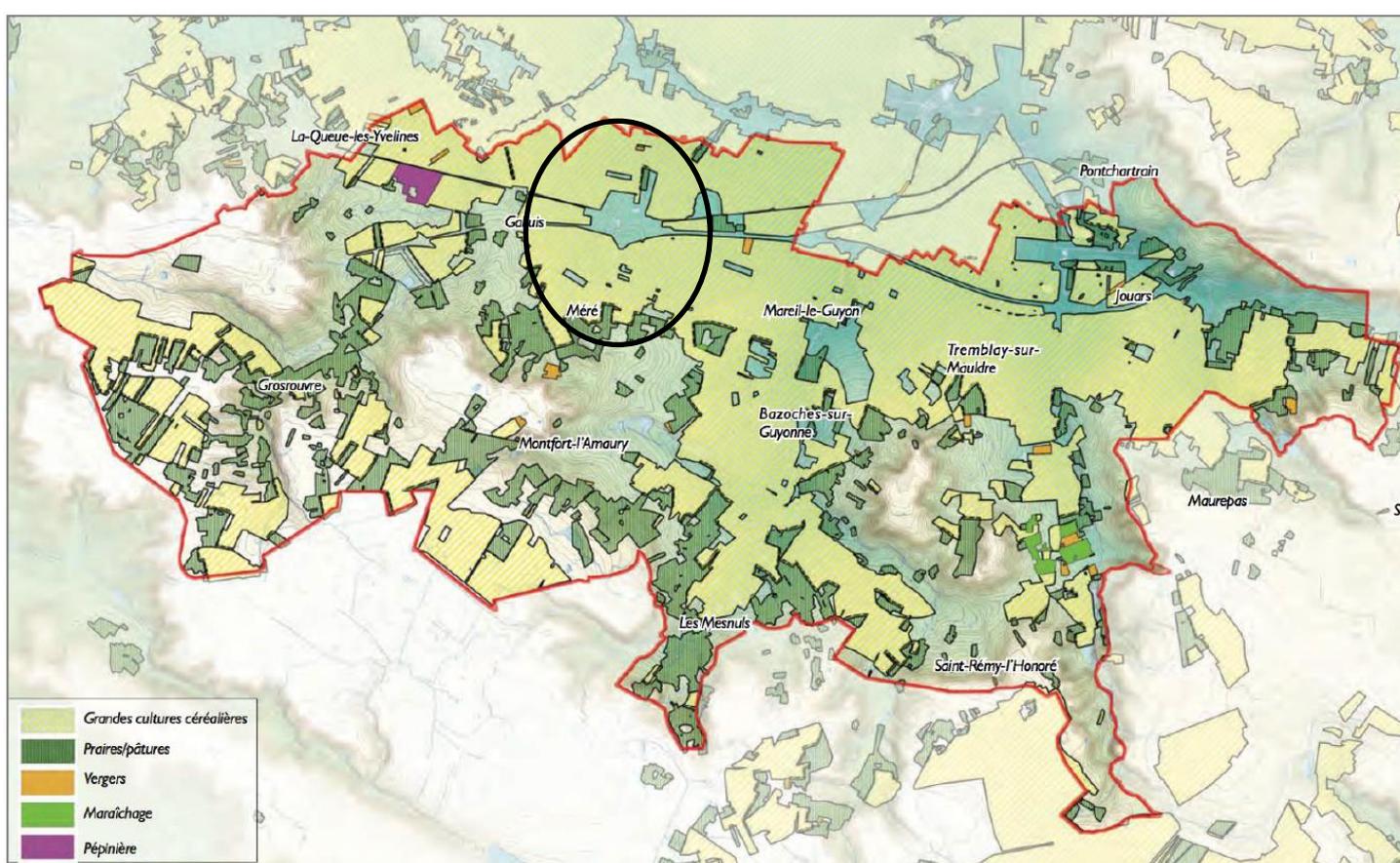
La commune de Méré est également tangente à l'Est par la D 191, accessible via la D13 au centre bourg qui assure une connexion rapide à la N10.

Situé à l’Ouest de la métropole francilienne, le territoire de Méré offre un cadre de vie qualitatif et recherché qui s’appuie sur des patrimoines ruraux, paysagers et environnementaux spécifiques.

Le territoire communal prend place aux franges d’un espace urbain dense et métropolitain constituant la dynamique agglomération francilienne. La commune apparaît ainsi dans une couronne d’espaces ruraux notamment caractérisés par des densités de population plus faibles et une activité agricole particulièrement développée et dynamique.

En outre, la proximité avec les espaces ruraux et naturels est renforcée par la situation de la commune qui se présente à proximité de grands espaces naturels d’intérêts régionaux (forêt de Rambouillet).

Cette position, la qualité des paysages ruraux et du patrimoine bâti de la commune, lui ont permis d’intégrer en 2011 le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Source : (Plan de Paysage et Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort – PNR)

Méré s’inscrit pleinement dans des paysages reconnus pour la qualité paysagère, environnementale mais aussi économique (valeur agroéconomique des terres de la plaine de Jouars).

Cette situation particulièrement préservée participe à l’attractivité et à l’identité de la commune. La qualité du site et des lieux ont fait l’objet d’un Plan Paysager et de Biodiversité « Plaine de Jouars à Montfort » (étude PNR) qui confirme et reconnaît la valeur de la commune

Entre plaine agricole et plateau forestier de Rambouillet, l’ensemble du territoire communal apparaît comme une rotule territoriale (entrée de Parc) et paysagère (espaces cultivés et espaces forestiers).

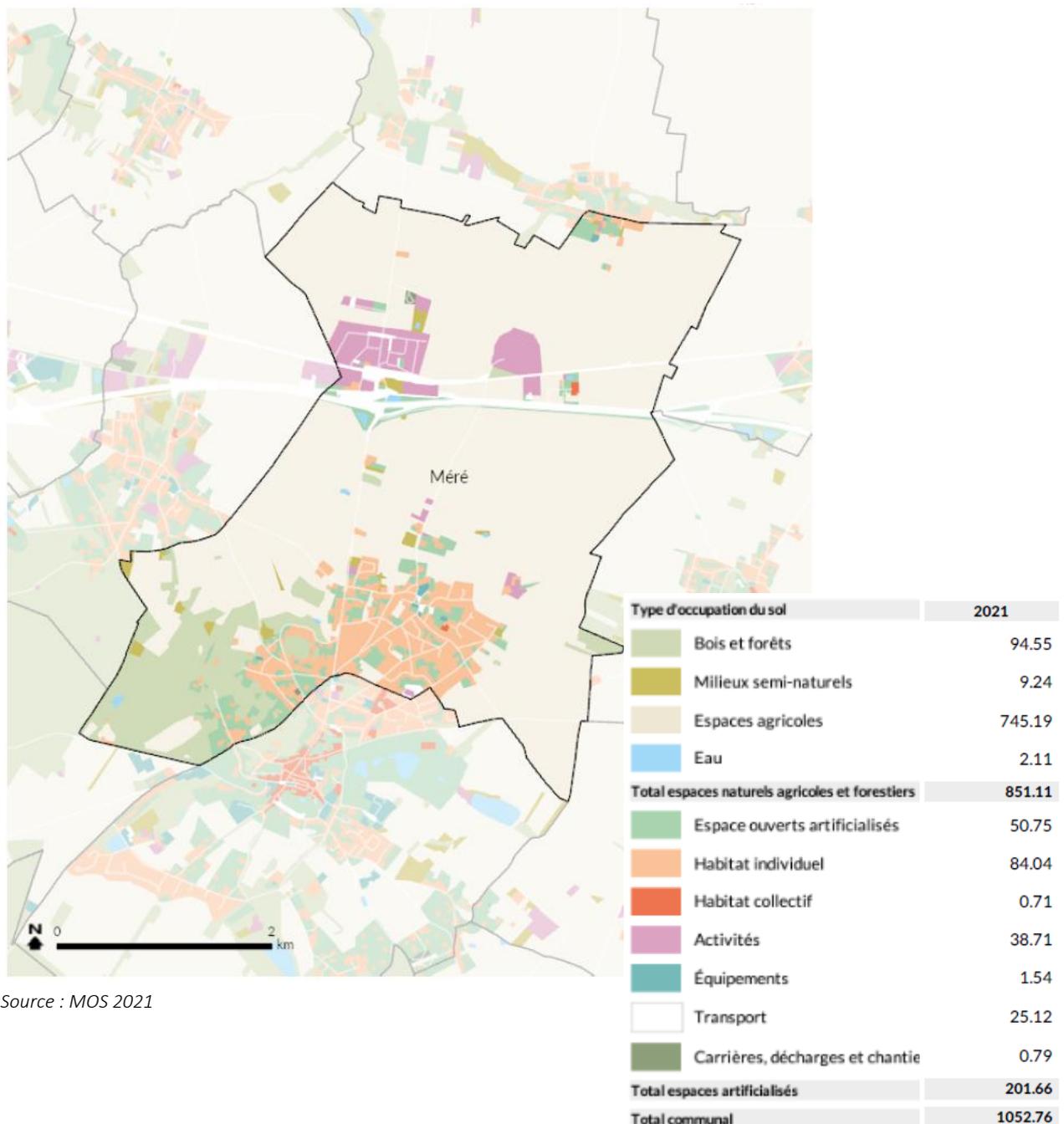
## 2. OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le mode d'occupation du sol (MOS) de Méré en 2021 se décompose de la manière suivante :

- 14,4% d'espaces construits artificialisés, soit 150,91 ha
- 4,8% d'espaces ouverts artificialisés, soit 50,75 ha
- 80,8% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 851,11 ha

Les 14,4% d'espaces construits artificialisés se répartissent à :

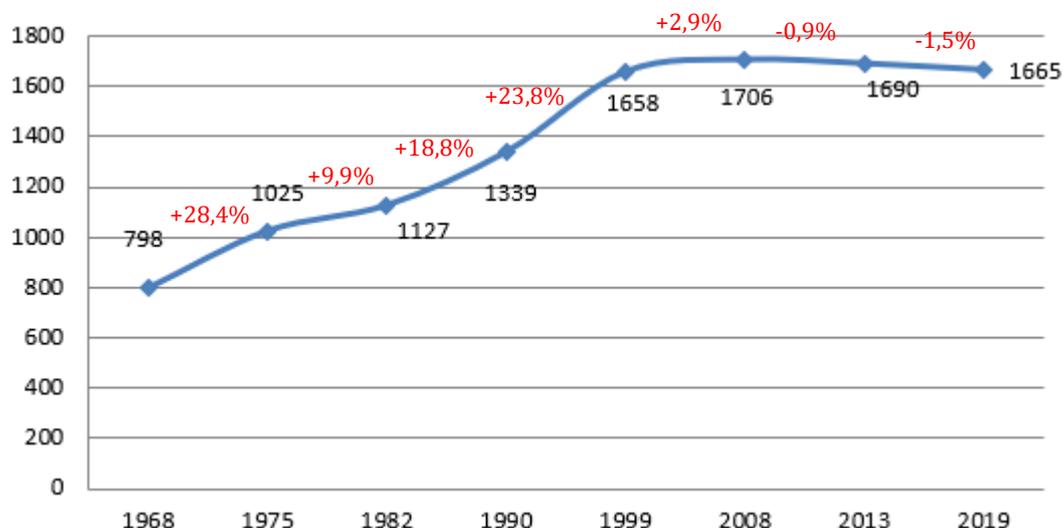
- 56,1% pour l'habitat
- 25,7% pour les activités économiques
- 1% pour les équipements
- 16,7% pour le transport
- 0,5% pour les carrières, décharges et chantiers



Source : MOS 2021

### 3. POPULATION ET HABITAT

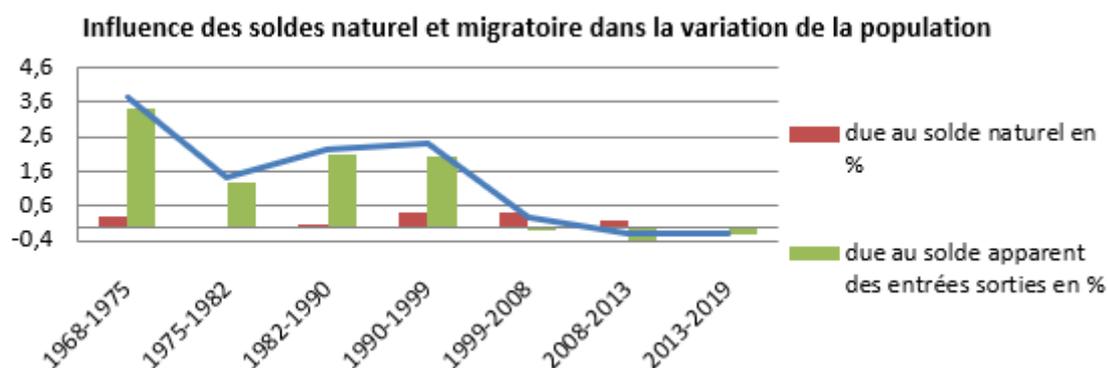
En 2019, la population de Méré est évaluée à environ 1 665 habitants.



Les périodes de forte croissance démographique ont eu lieu entre les années 1980 et 2 000.

Il est à noter une inflexion de la croissance de la population entre 2008 et 2019 de 2,4% (représentant une perte de 41 habitants) principalement imputable à un solde migratoire devenu négatif.

Sur la période récente (2008-2013), la baisse de population s'explique par un solde migratoire négatif (-0,4%) et un solde naturel légèrement positif (0,2%). Pendant la dernière période intercensitaire (2013-2019) si le solde migratoire s'est légèrement relevé (-0,2%) il n'a pas compensé le solde naturel devenu nul (0%). L'association de ces facteurs d'évolution a entraîné un léger déclin démographique à l'échelle de la commune.



Source : INSEE, 2019

Par définition, la croissance démographique d'une unité géographique déterminée est le résultat de la combinaison entre le solde naturel (écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et le solde migratoire (écart entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs pour l'unité géographique de référence).

L'évolution de la répartition de la population par classes d'âge entre 2008 et 2019 illustre un phénomène de vieillissement de la population :

Avec :

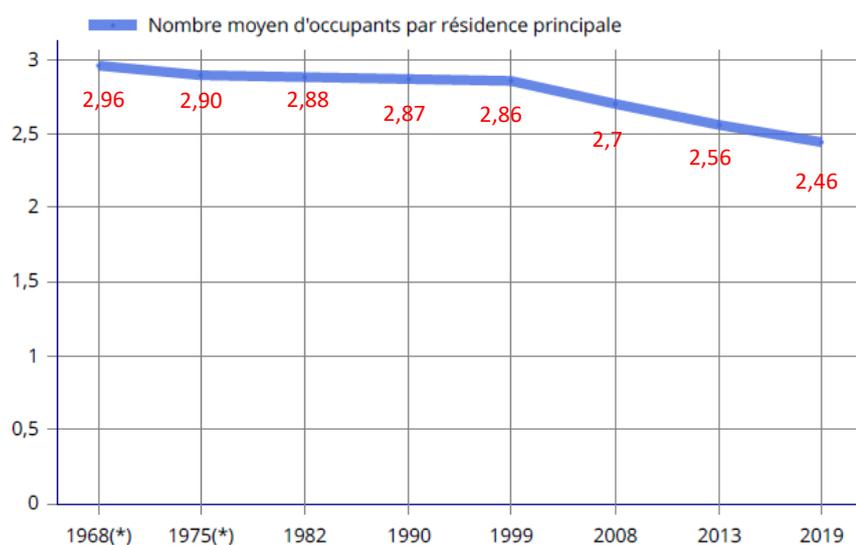
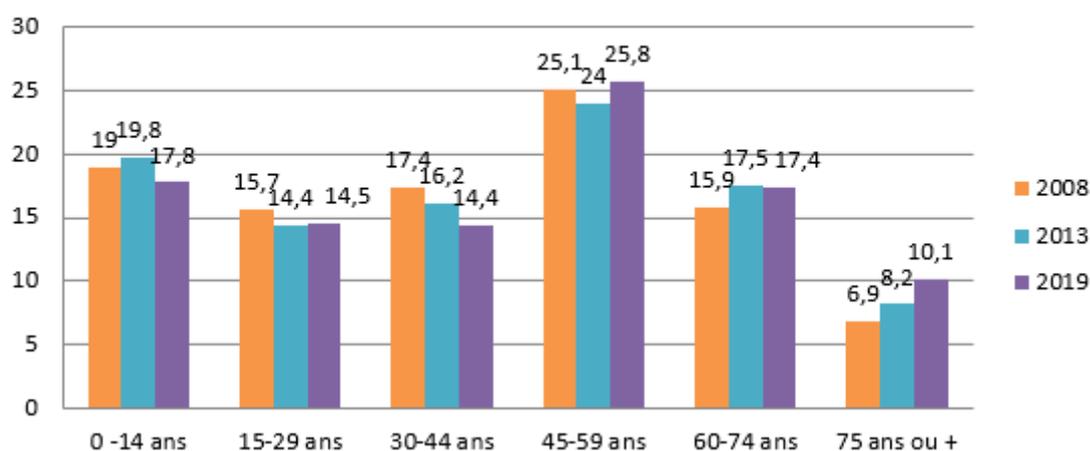
- Une baisse progressive de la part des 0-14 ans de 1,2 points ;
- Une baisse des 15-29 ans de 1,2 points, expliquée par la décohabitation de cette tranche d'âge ;
- Une forte baisse des 30-44 ans de 3 points qui correspond aux jeunes couples avec enfants.

Et parallèlement :

- Une forte représentation des 45-59 ans ;
- Une hausse progressive de la représentation des 60-75 ans et + de 4,7 points.

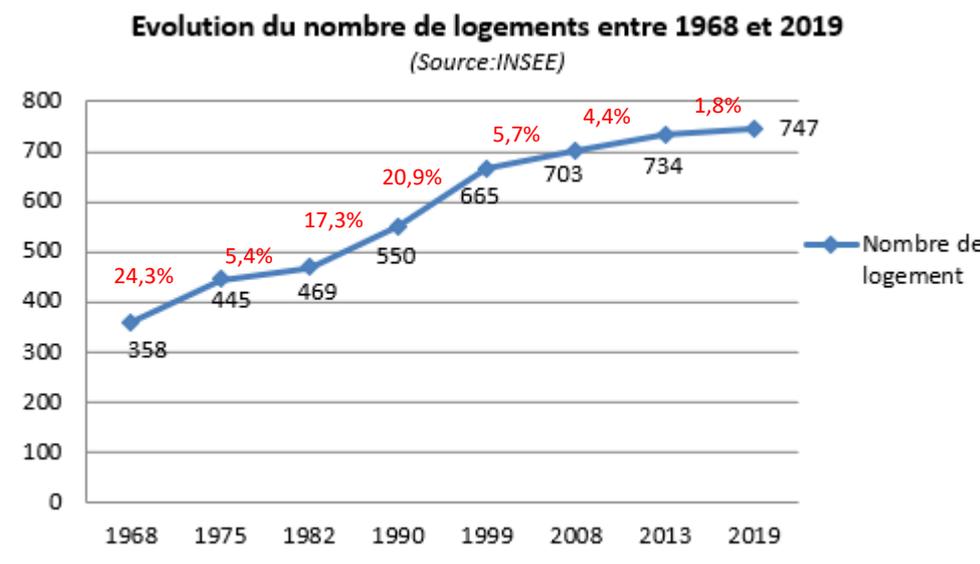
Cette évolution résulte notamment du vieillissement de la population en place et ayant emménagé depuis plus de 10 ans (63,7% des ménages), associé à des cellules familiales de plus en plus petites.

**Evolution des tranches d'âge en % entre 2008 et 2019**  
(source INSEE)



Les pics de croissance du parc résidentiel se sont notamment effectués sur les périodes correspondant aux périodes de forte croissance démographique entre les années 1980 et 2000 constatées précédemment.

Après des rythmes de construction prononcés jusqu'au début des années 2000, il est à noter un ralentissement de la production de logements.



### Dynamique résidentielle

Entre Janvier 2014 et Février 2023, 47 permis de construire ont été déposés pour la réalisation d'environ 97 logements.

Le récapitulatif des Permis de Construire de maisons individuelles délivrés pendant cette période comprend les maisons individuelles dans le diffus et dans les OAP « Boulogne » (13 logements), « Longue Toise » (11 logements) et « Croix de Rome » (6 logements).

Ainsi au cours des 9 dernières années, le PLU a bien été en capacité de permettre la réalisation de nouveaux logements. Avec la construction projetée d'environ 100 logements à court terme, l'enjeu de créer au moins 150 logements à l'horizon du PADD (2030) est en voie d'être atteint.

En effet, outre ces Permis de Construire déposés, plusieurs sites de projet notamment dans le cadre des OAP localisés au sein de l'enveloppe urbaine et sur les franges du village ont été choisis pour recevoir de petites opérations de logements, comme notamment celle de « Longue Toise – Désiré le Prigent », avec un programme résidentiel d'environ 50 logements (corps de ferme réhabilité compris).

#### 4. ECONOMIE ET EMPLOIS

Selon le dernier recensement de l'INSEE, le territoire de Méré accueillait 853 emplois en 2019, chiffre en hausse de 48,9% depuis 2008 (573 emplois) illustrant une certaine capacité du territoire à créer des emplois.

En 2019, l'indicateur de concentrations de 121 est important. Le tableau illustre une forte croissance de cet indicateur entre 2008 et 2019, imputable à la hausse du nombre d'emplois en hausse et associé de façon moindre, à une légère baisse d'actifs résidant à Méré.

	Méré		
	2008	2009	2019
Nombre d'emplois	573	746	853
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	718	736	705
Indicateur de concentration d'emploi	79,9	101,4	121,0

Source : INSEE

*L'indicateur de concentration d'emploi permet d'informer sur l'attractivité économique d'un territoire. Il s'agit du rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. **Quand cet indicateur est de 100, il est considéré comme satisfaisant car il veut dire que le tissu économique génère des emplois proportionnellement au nombre d'actifs résidents sur une commune.***

Méré avec sa zone d'activités du quartier de la Gare s'inscrit dans un contexte économique particulièrement dynamique.

Cette zone économique est l'une des plus importants de la Plaine de Jouars, tant en superficie (35 ha) qu'en nombre d'établissements (50 entreprises). C'est également l'une des rares à être desservie par une gare SNCF, la N12 et par le réseau Haut Débit.

La zone d'activités économiques se développe principalement au Nord de la voie ferrée.

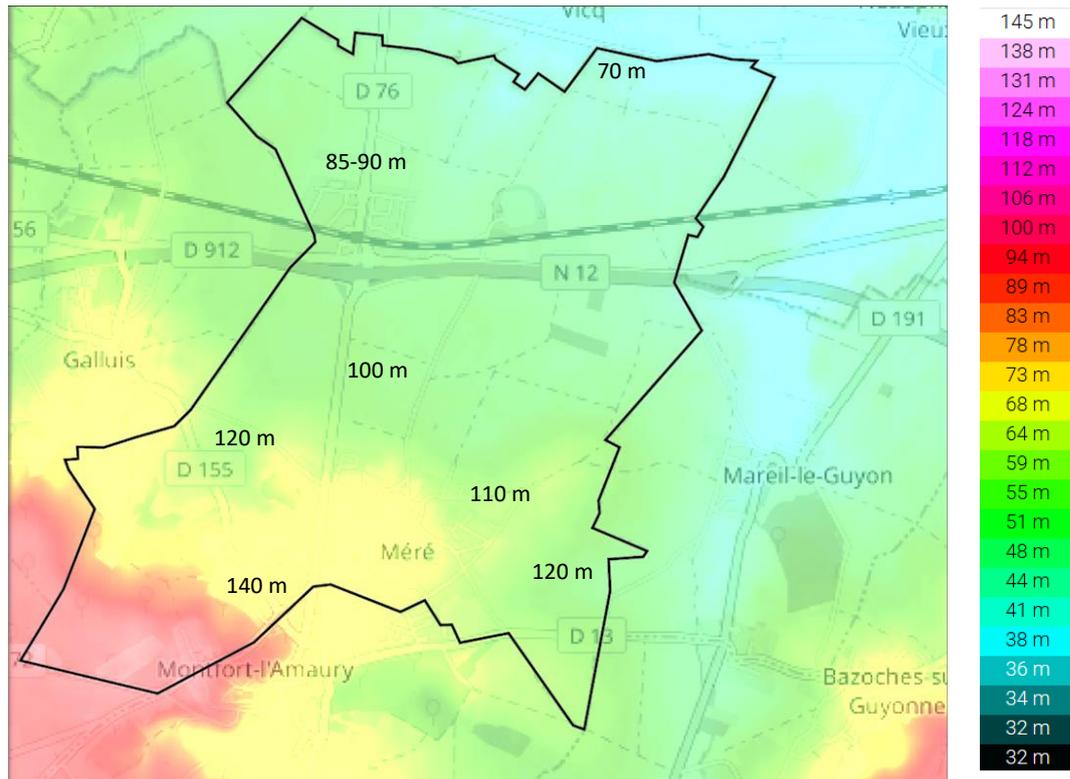


## 2. MILIEU PHYSIQUE

### 2.1. Topographie

Le territoire de la commune est dominé au Sud-Ouest par le plateau boisé d'Egremont (180m NGF). Méré s'est construit sur un léger éperon (cote 115 à 145m NGF) et domine la vallée du Lieutel au Nord-Ouest et celle de la Guyonne à l'Est.

L'ensemble du relief communal est assez doux, avec une cote minimale en limite de la commune de Vicq de 70m NGF.



Source : <http://fr-fr.topographic-map.com>

### 2.2. Hydrologie

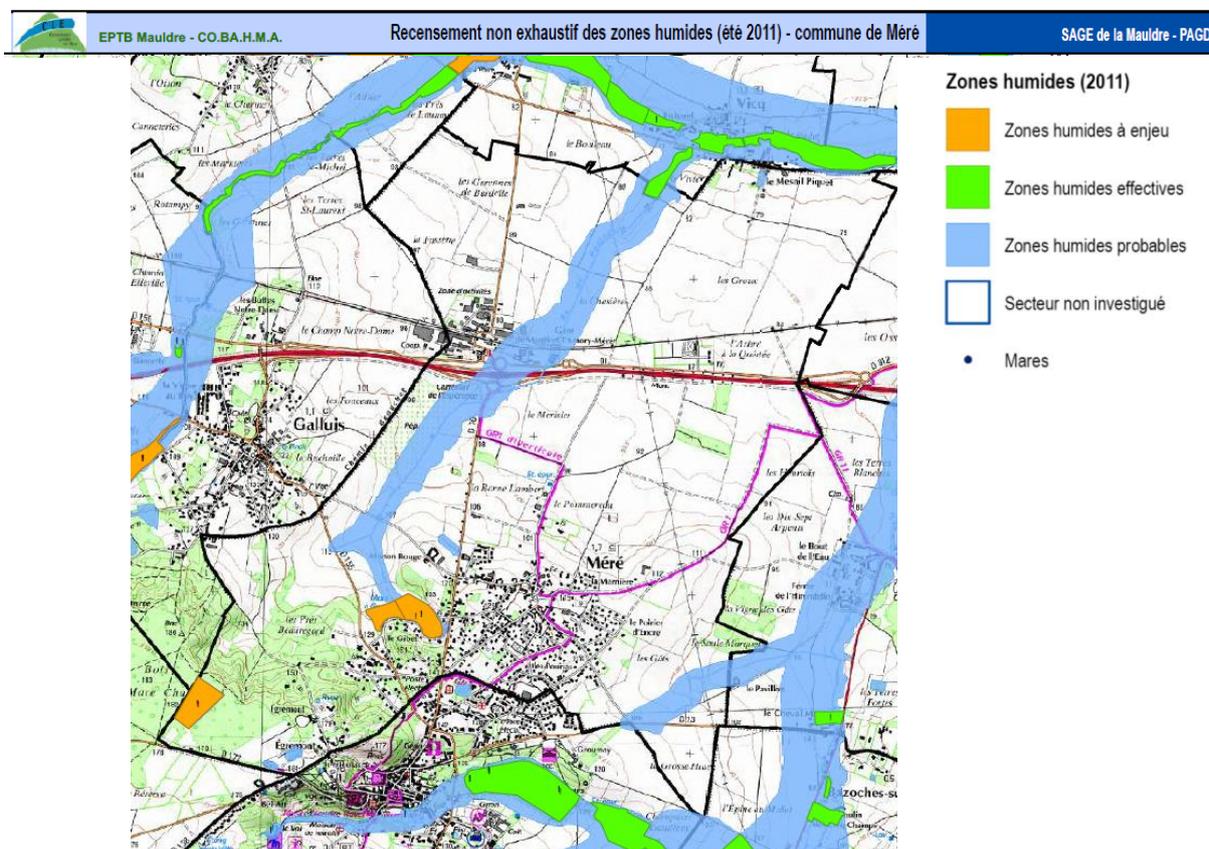
Méré fait partie du bassin versant de la Mauldre. Le ru de Pontoux, dont le régime est temporaire, est le seul cours d'eau existant sur la commune.

Il s'oriente vers le Nord et se jette dans le Lieutel.

Le Lieutel (sur la commune de Vicq) et la Guyonne (sur la commune de Bazoches) drainent les eaux de Méré. Tous deux sont des affluents de la Mauldre ; cette dernière se jette dans la Seine en amont de Mantes.

## 2.3. Zones humides

Au titre du SAGE, il est recommandé de classer les zones humides et milieux aquatiques identifiés en zones naturelles afin d'éviter leur dégradation voire leur disparition. Ainsi, les projets impactant les zones humides peuvent se voir interdits, ou exiger des mesures réductives ou compensatoires qui nécessitent des réserves foncières.



Extrait du SAGE de la Mauldre

Au regard des études qui ont été réalisées pour la révision du SAGE, il s'avère que certaines parties du territoire communal, situées le long du ru de Pontoux et au Sud-Est du village, ont été identifiées comme appartenant à une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3 par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie).

Ces zones humides de classe 3 sont des Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Deux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de Eaux de la Mauldre sont présentes à Méré, en amont du ru du Pontoux, au lieu-dit de la « Mare à Gautier » ainsi qu'au Sud-Ouest de la commune au sein du « Bois de la Mare Chantreuil ».

### 3. MILIEU NATUREL

#### 3.1. Espaces naturels protégés

##### Site NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal.

Le site Natura 2000 site le plus proche est identifié sur le territoire de Saint-Léger-en-Yvelines, au Sud de la commune à environ 1,5 kilomètre de la zone agglomérée. Il correspond à la ZPS FR1112011 « Forêt de Rambouillet et zones humides proches » (Zone de Protection Spéciale –Directive Oiseaux).



## Arrêté de Protection de Biotope (APB)

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou *APB* ou *APPB*, est en France un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées.

L'APB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

Le territoire communal de Méré ne comprend pas d'APB, ni ses environs proches.

## Sites classés et inscrits

Il n'y a pas de sites classés et inscrits sur le territoire communal. Les sites les plus proches sont situés :

- sur la commune de la Queue des Yvelines à l'Ouest du territoire communal à environ 1,5 km, avec le site classé de son château et de son parc.
- sur la commune des Mesnuls au Sud du territoire communal à environ 1,5 km, avec le site inscrit de la vallée de la Guyonne.



**Sites classés**



**Sites inscrits**



## Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Il n'y a pas de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sur le territoire communal. Les sites les plus proches sont situés en limite communale Sud à environ 1,5 km :

- une ZNIEFF de type 1 correspondant à l'Etang de la Porte Baudet et au ru des Brulins
- une ZNIEFF de type 2 correspondant au Massif de Rambouillet Nord-Ouest



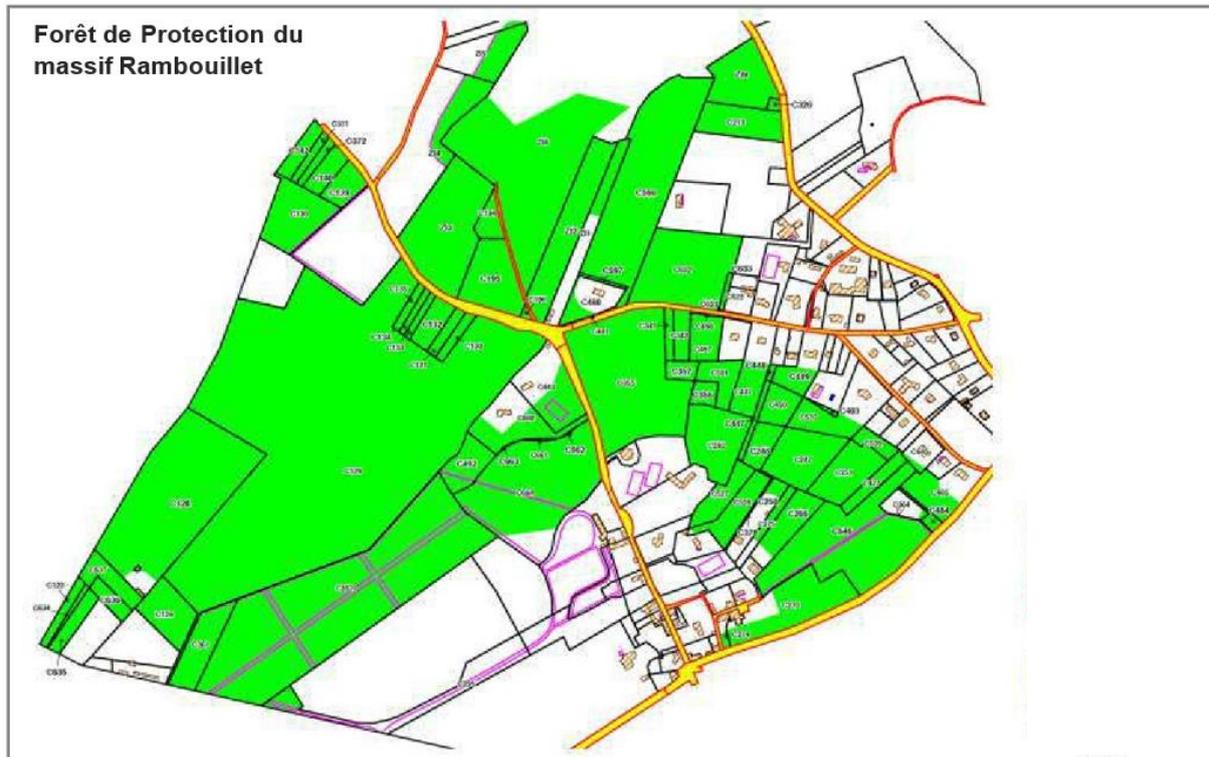
 ZNIEFF - type 1

 ZNIEFF - type 2

## Forêt de Protection

La commune de Méré est concernée par le massif forestier de Rambouillet qui a été classé en Forêt de Protection par décret du 11 septembre 2009.

Sur le territoire communal, ce classement concerne des secteurs situés au Sud-Ouest du centre bourg ancien, en rive gauche de l'avenue Léon Créte : secteurs de la rue de la Mare Chantreuil, rue du Sergent Guyot Sionnest, impasse du Mont rôti, rue du chemin du Bois des Moines.



## Parc Naturel Régional

**Le territoire de Méré est situé dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Les objectifs du PNR sont de :

- Préserver les milieux naturels

La qualité et la diversité des milieux naturels en Haute Vallée de Chevreuse doivent être préservées pour garantir un équilibre des écosystèmes. Les rivières et les zones humides qui concentrent le plus grand nombre d'espèces remarquables sont des enjeux particulièrement forts.

Pour conserver la richesse de ces espaces de grande valeur biologique et écologique et en garantir la pérennité, le Parc veille à les préserver de tout remblaiement et de tout reboisement.

Le Parc participe à la restauration et à la gestion des sites les plus sensibles (mares, fonds de vallées, implantation des highlands cattle) et à la protection des espèces fragilisées (chouettes, chauve-souris, amphibiens...).

Le Parc réalise des travaux de restauration et d'entretien des rivières afin de lutter contre les inondations, améliorer la qualité de l'eau et développer la vie piscicole.

- Préserver les paysages

Le paysage identitaire du Parc se traduit dans le nom qu'il porte : la Haute Vallée de Chevreuse. De nombreux peintres ont représenté ces vallées périurbaines aux coteaux boisés. Cependant, une diversité d'ambiances compose aussi ce territoire : les sous-bois humides des massifs forestiers, les enchevêtrements de grès dans les coteaux, les horizons agricoles des plateaux ...

En limite de l'urbanisation parisienne, ces paysages sont menacés de banalisation par des équipements urbains.

Dans ce contexte, le Parc agit en faveur de la protection de ces paysages remarquables et ordinaires.

Il mène une prospective des paysages de demain en prenant en compte les dimensions techniques, subjectives, culturelles et sociales du paysage. Il réunit des compétences variées pour privilégier les enjeux environnementaux dans tout projet.

### 3.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

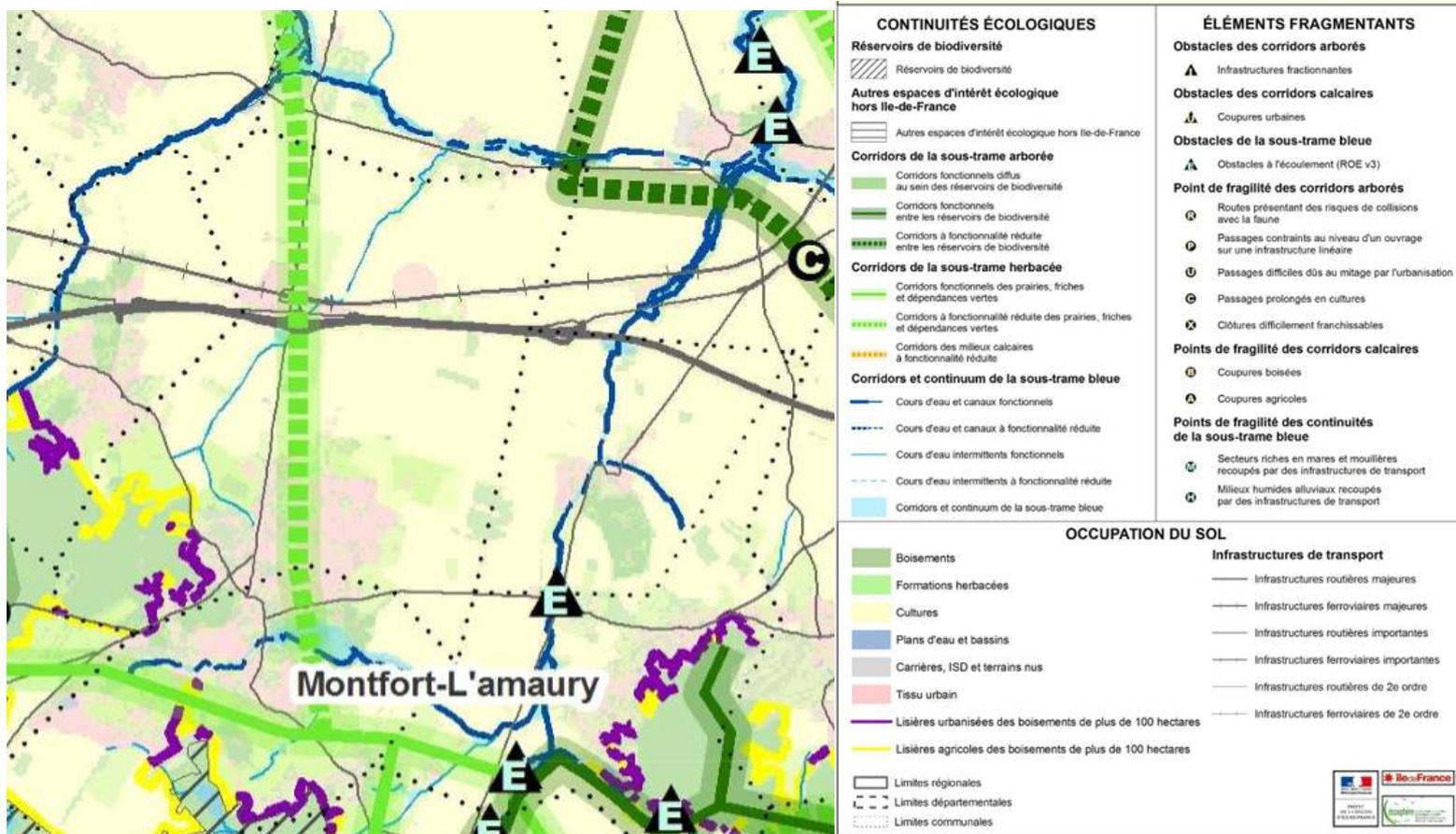
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques.)
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique.
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est notamment composé de différentes cartes : l'une identifiant la trame verte et bleue et l'autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Sur le territoire communal, le SRCE identifie :

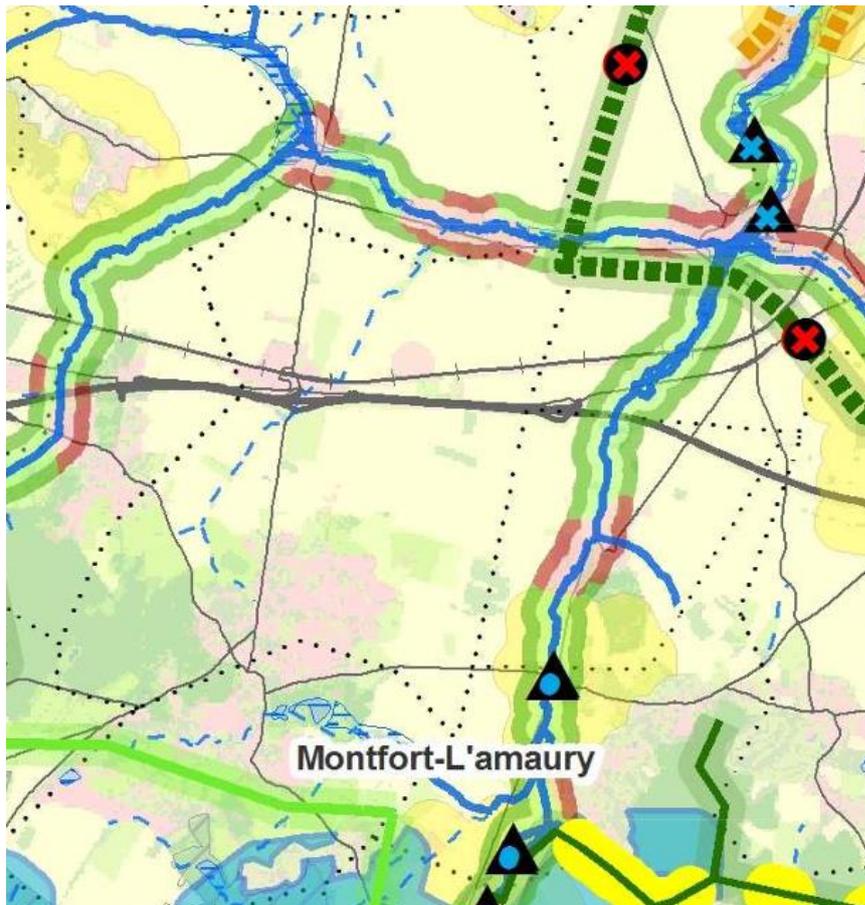
- Le ru de Ponteux comme corridor de la sous-trame bleue, présenté comme un cours d'eau intermittent fonctionnel
- Un corridor de la sous-trame herbacée, présenté comme un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

#### Carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France



Sur le territoire communal, il n'est pas identifié au SRCE de réservoirs de biodiversité, de milieux humides ou de corridors verts à préserver ou à restaurer. Seul le ru de Ponteux est identifié comme cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.

### Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France



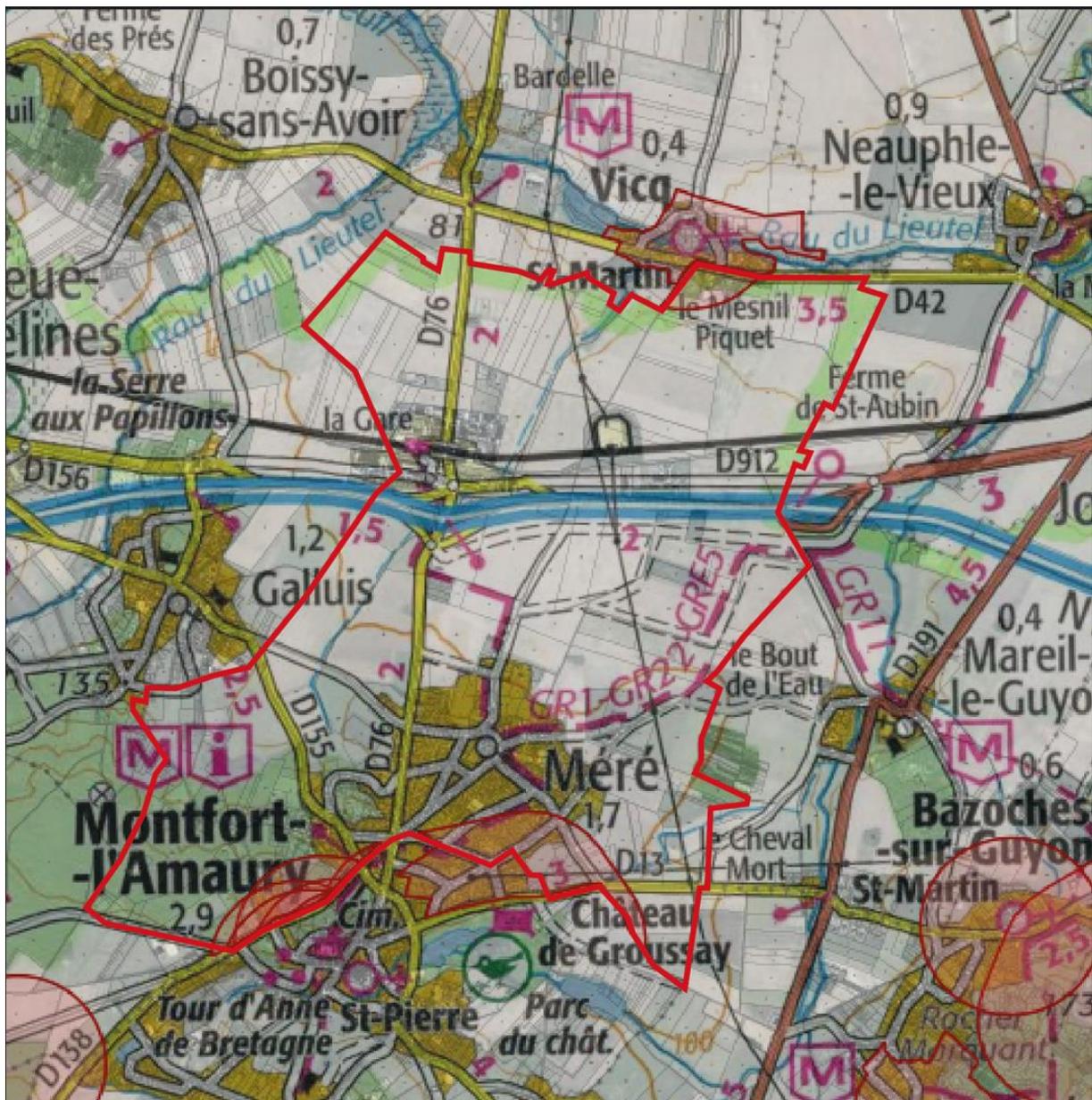
## 4. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

### 4.1. Monuments historiques

La commune de Méré ne compte pas de monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire communal.

En revanche, la partie Sud du territoire communal est concernée par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques suivants situés sur la commune de Montfort-l'Amaury :

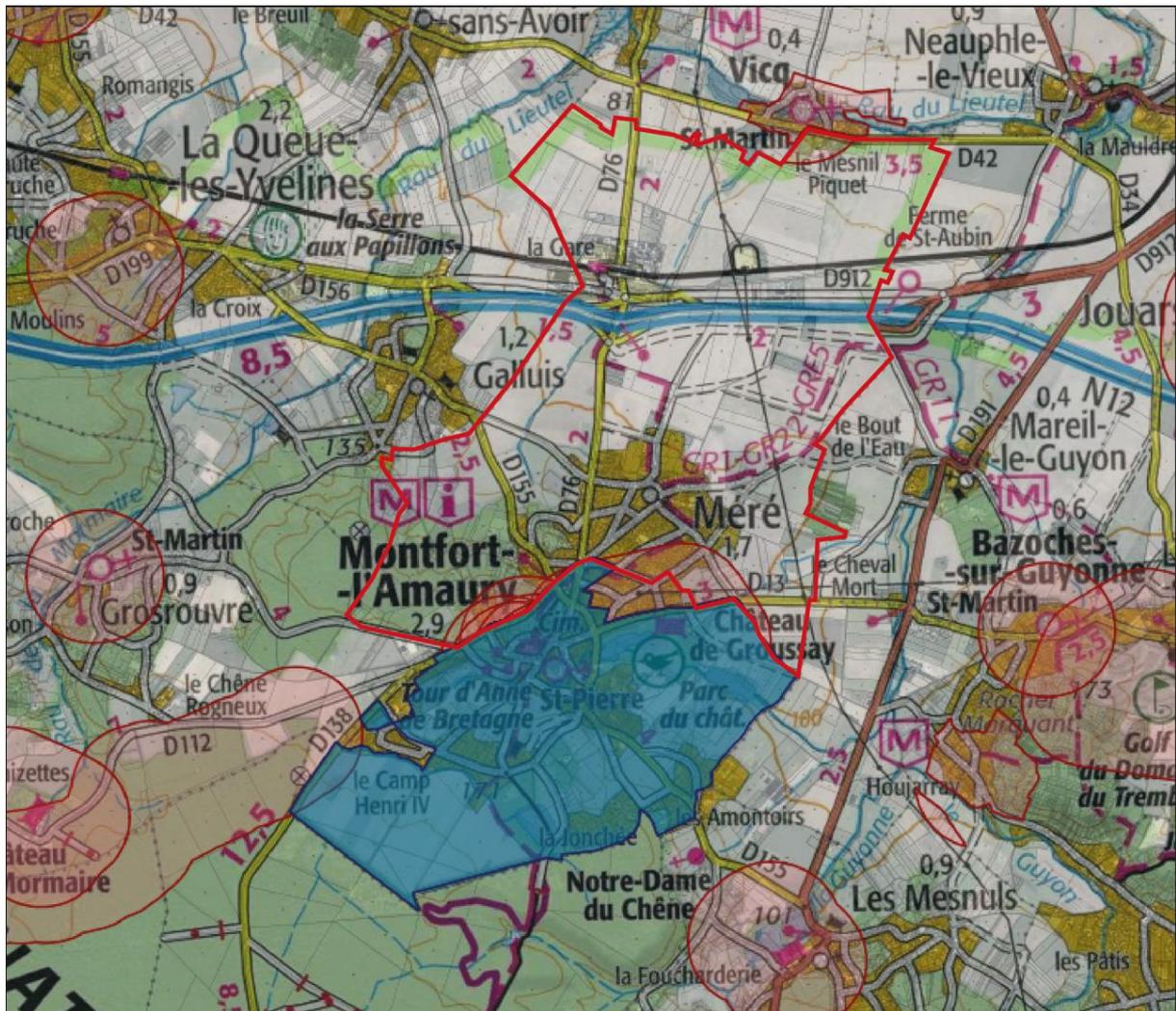
- Le château de Groussay classé le 27 /09/1993
- Le cimetière, la Porte et le cloître classé le 31/12/1875



## 4.2. Site Patrimonial Remarquable

La commune de Méré ne compte pas de Site Patrimonial Remarquable.

Elle est située en limite Nord du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) situé sur la commune de Montfort-l'Amaury.



## 5. NUISANCES ET RISQUES

### 5.1. Nuisances sonores

La commune de Méré n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit d'un aéroport ou d'un aérodrome.

#### Classement des infrastructures de transports terrestres

S'applique sur le territoire de Méré, l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 qui indique le classement des infrastructures de transports terrestres (voies routières) en application de la loi du 31 décembre 1992, pour la N12, la D76, la D13 et la D155.

Chacun des tronçons d'infrastructures est classé dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des tronçons ainsi que le type de tissu urbain sont également définis.

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RN 12	Totalité	2	250 m	Tissu Ouvert
RD 13	Totalité	3	100 m	Tissu Ouvert
RD 76	Limite Monfort l'Amaury - PR 1+422	4	30 m	Tissu Ouvert
RD 76	PR 1+422 - PR 2+616 (RN 12)	3	100 m	Tissu Ouvert
RD 155	Totalité	3	100 m	Tissu Ouvert

S'applique sur le territoire de Méré, l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 relatif au classement des voies ferrées qui concernent la voie ferrée Saint-Cyr-l'École à Surdon.

Numéro de l'infrastructure Dénomination	Gestionnaire	Début du tronçon	Fin du tronçon	Cat.	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Communes concernées (traversées ou intersectées par le secteur affecté)
395000 Saint-Cyr-l'École à Surdon	SNCF Réseau	Jonction avec la ligne 396000 (Saint-Germain-de-la-Grange)	Limite avec l'Eure-et-Loir (Houdan)	3	100 m	Bazainville Béhoust Beynes Galluis Garancières Houdan Maulette Méré Millemont Neauphle-le-Vieux Orgerus La Queue-les-Yvelines Richebourg Saint-Germain-de-la-Grange Tacoignières Villiers-Saint-Frédéric

## 5.2. Risques naturels

### Inondation par débordement fluvial

La commune de Méré n'est pas exposée au risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau. Elle ne dispose donc pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

### Inondations par remontée de nappes

La consultation du site Géorisques « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au Nord du territoire de Méré.



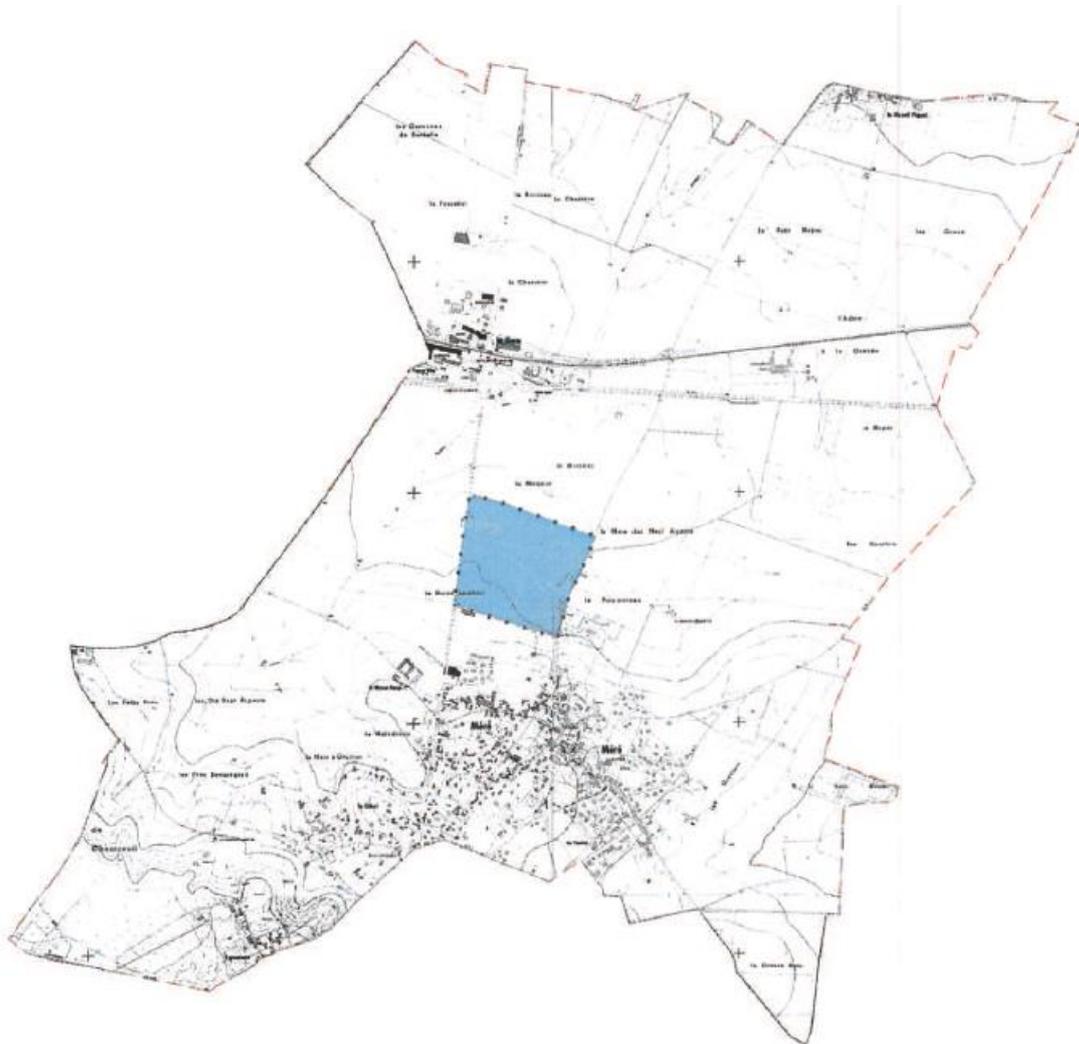
### Episodes d'inondations et de coulées de boues

Comme de nombreuses commune des Yvelines, la commune Méré est concernée par l'arrêté R.111.3 d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992). Plusieurs épisodes d'inondations et de coulées de boues ont touché la commune (cf. tableau ci-dessous).

Catastrophes naturelles parues au Journal Officiel (source : prim.net)				
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	01/04/1989	01/04/1989	12/07/1989	25/07/1989
Inondations et coulées de boue	22/08/1991	22/08/1991	29/07/1992	15/08/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## Mouvements de terrain

La commune de Méré est concernée par l'arrêté R.111.3 Mouvements de terrain (arrêté préfectoral du 5 août 1986), sur le secteur figuré en aplat bleu sur la carte ci-dessous.



## Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa.

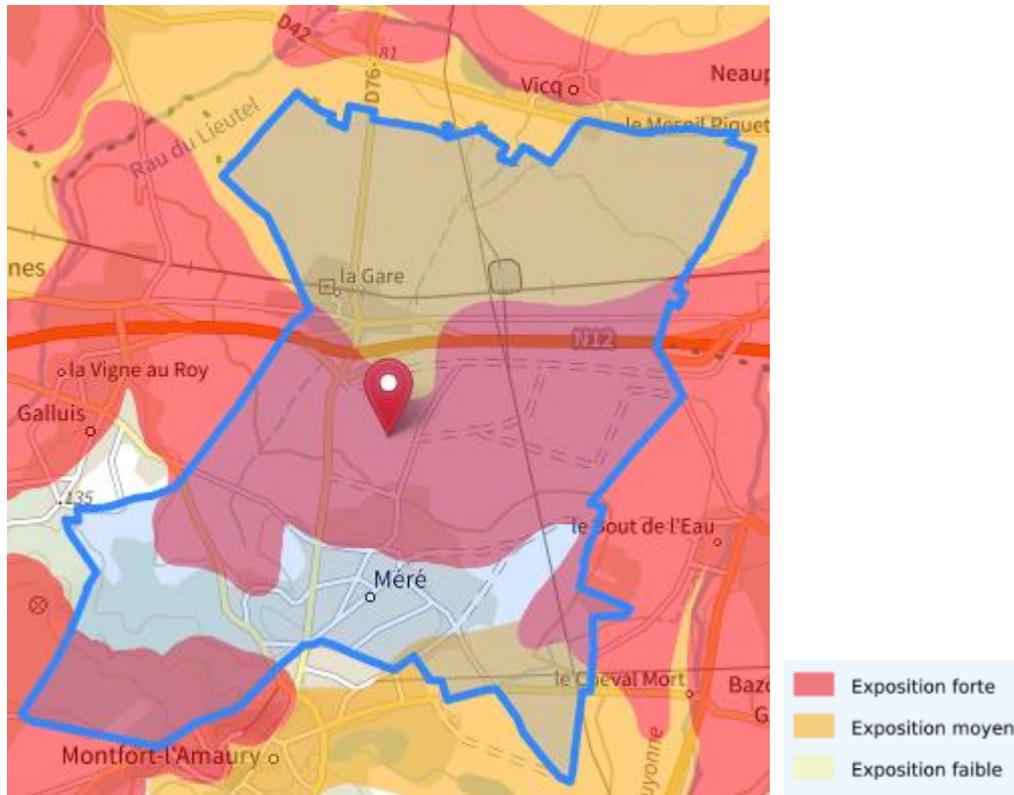
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Un aléa fort signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes, comme la fragilisation structurelle du bâti.

Ces secteurs sont hiérarchisés selon un degré d'aléa croissant :

- La partie centrale du territoire communal est concernée par une exposition d'aléa fort.
- La partie Nord du territoire communal est concernée par une exposition d'aléa moyen.



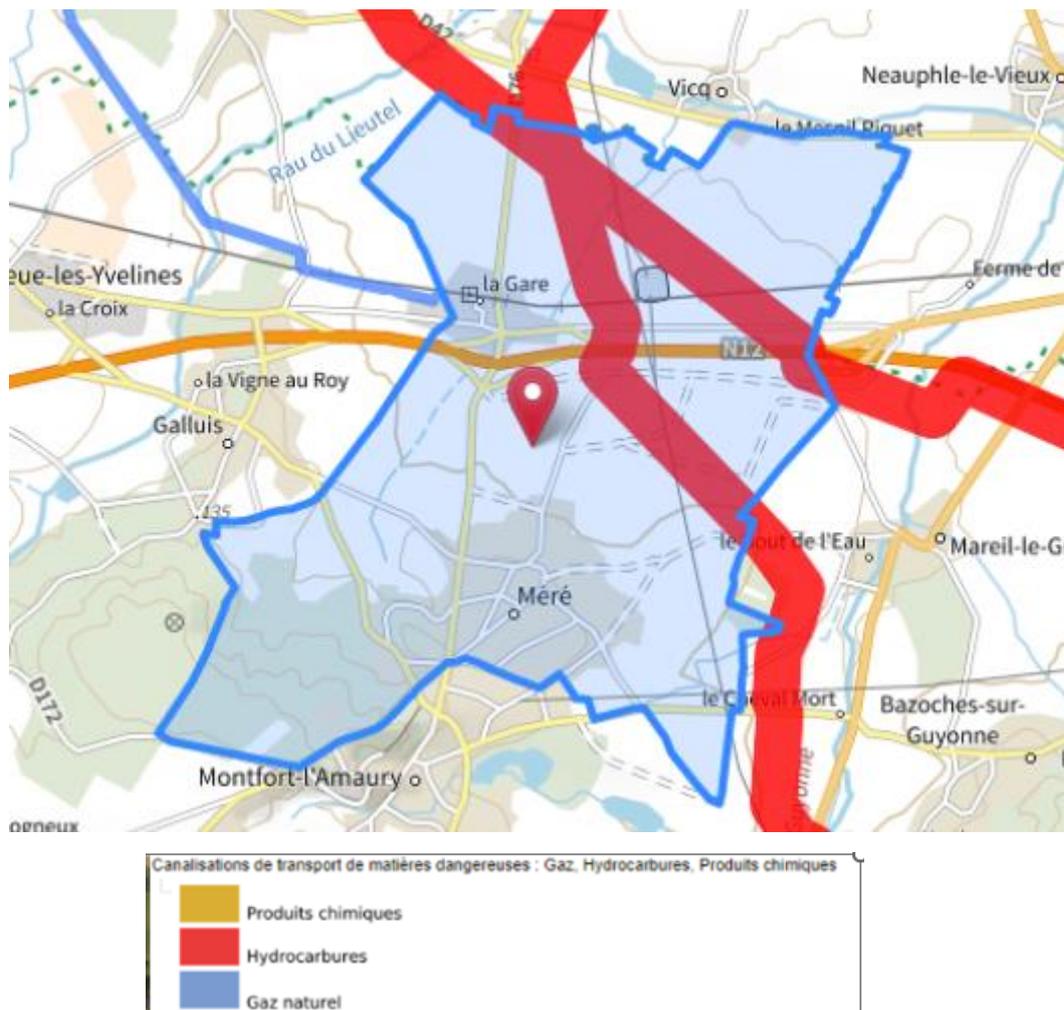
Pour rappel, en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte.

### 5.3. Risques technologiques et industriels

#### Risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune de Méré est soumise, tout comme la plupart des communes d'Ile-de-France, au risque de TMD, étant donné que l'urbanisation s'est développée à proximité d'axes de transports au trafic notable (N12). Néanmoins, l'aléa d'un incident relatif aux transports de matières dangereuses est très rare.

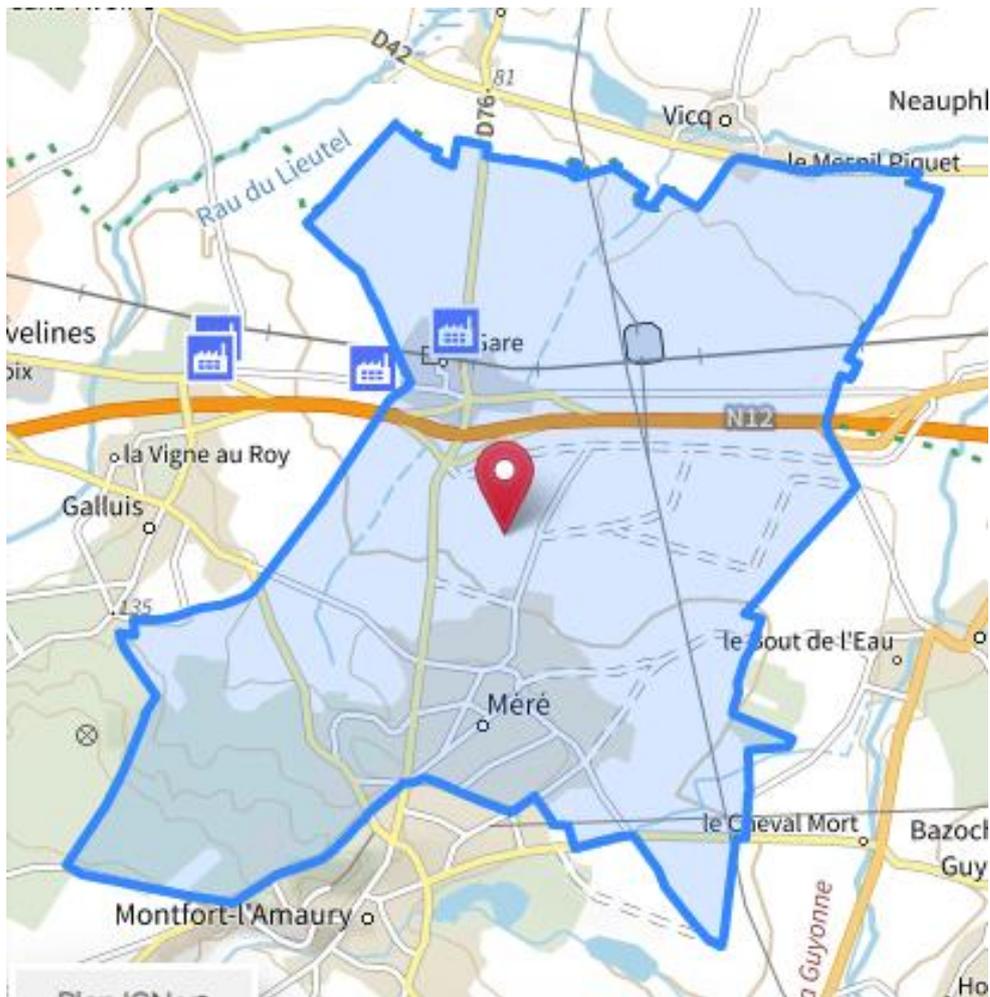
Deux canalisations de transport d'hydrocarbures traversent l'Est du territoire communal, au niveau d'espaces agricoles dont la vocation sera maintenue. Ces secteurs n'étant pas voués à être urbanisés, aucune contrainte particulière ne s'applique.



## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

2 ICPE non SEVESO sont identifiées sur le territoire communal, sur le secteur du parc d'activités du quartier de la gare :

- SAZEC (soumise à enregistrement)
- SCA AXEREAAL (soumise à autorisation)



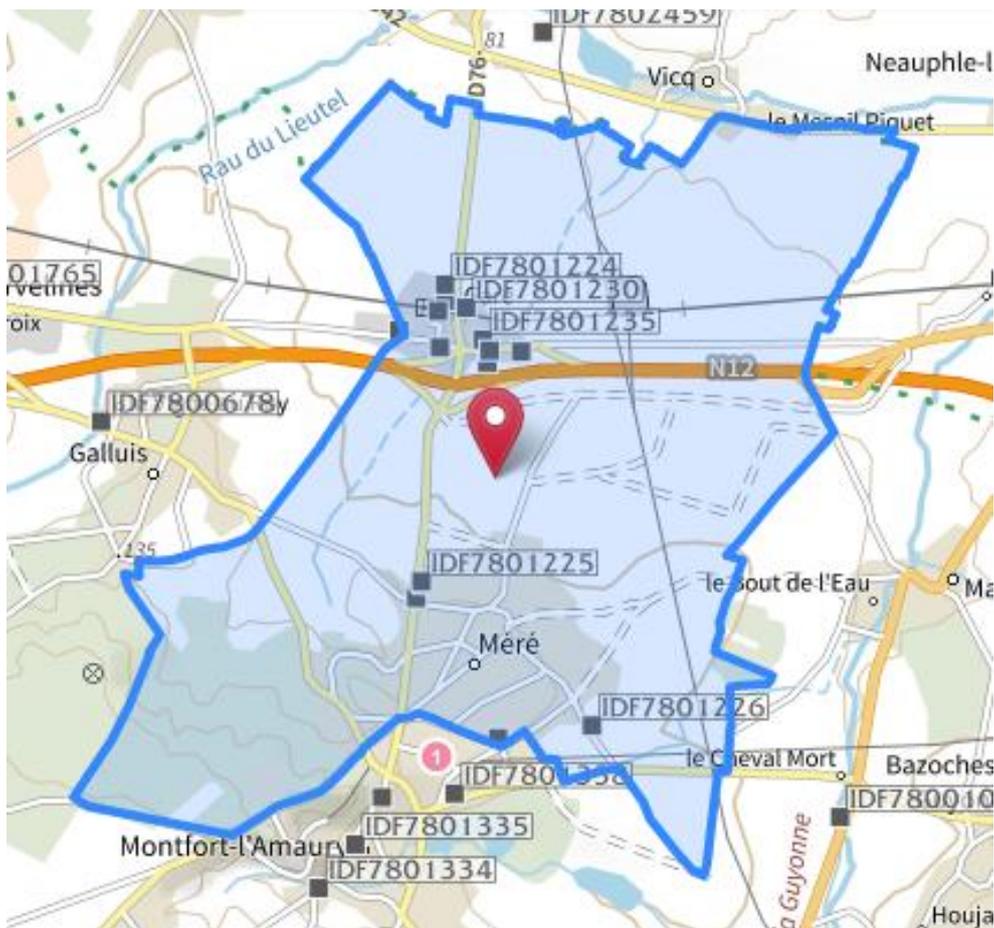
Source : Géorisques

## Pollution des sols

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Méré. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci, mais laisse présager une activité potentiellement polluante.

12 sites sont recensés dans cette base de données, principalement localisés sur la zone d'activités de la gare.

N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel
IDF7801223	LAFOLIE et CIE (ETS GUSTAVE), anc. DUPONT ET CIE S.C.A. (S.A. MAX)	
IDF7801224	YVELINES MOTOCULTURE (SOCIETE)	
IDF7801225	MERE (SOCIETE MECANIQUE DE), anc. MECANINDUS (S.A.)	
IDF7801226	SOC ?	
IDF7801227	DACHEVILLE NICOL (S.A.)	
IDF7801228	GARE (S.A.R.L. GARAGE DE LA)	
IDF7801229	BRESSLER (SOCIETE LES ETABLISSEMENTS)	
IDF7801230	CORBEIL ESSONNES (SOCIETE COOPERATIVE DE), anc. VERSAILLES ( SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE DE LA REGION DE)	
IDF7801231	MERE (S.A. MECANIQUE DE), anc. MECANINDUS (S.A.)	
IDF7801232	SHELL FRANCAISE (S.A.)	
IDF7801233	ESSO - GROUPE EXXON (S.A.)	
IDF7801234	DOC (S.A. SUPER MARCHES), anc. MEREDIS (S.A.)	



Les points de la modification ne sont pas de nature à interagir avec ces établissements.

## E. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

### 1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF approuvé du 26 avril 1994 a fait l'objet d'une révision et un nouveau SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

**D'après la carte de destination du SDRIF de 2013, les enjeux de la modification N°1 du PLU seraient globalement concernés par la trame « Espace urbanisé à densifier à proximité des gares ».** Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme locaux doivent permettre, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine de la densité moyenne des espaces d'habitat.



#### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification



Pôle de centralité à conforter

## Les espaces urbanisés à densifier à proximité des gares

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de :

- La densité humaine (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation).
- La densité moyenne des espaces d'habitat.

## Calcul de la densité d'habitat et de la densité humaine pour la commune de Méré

### Densité d'habitat :

En 2013, la commune de Méré comptait 734 logements (source : INSEE 2019) pour 83,52 hectares d'espaces d'habitat (source : MOS 2012), représentant une densité de 8,78 logements par hectare d'habitat.

En 2030, la densité devra atteindre 10,10 logements par hectare ( $8,78 * 1.15$ ). Il en résulte que le parc d'habitat intégré dans l'enveloppe du tissu d'habitat devra être de 844 logements ( $10,10 * 83,52$ ), soit 110 logements supplémentaires en 17 ans ( $844 - 734$ ).

**Afin de respecter cet objectif, le PLU devra être en capacité de permettre la réalisation de 6,5 logements par an en moyenne (110/17 ans) à l'horizon 2030.**

Le PLU en vigueur remplit bien cet objectif dans la mesure où 47 Permis de Construire ont été déposés entre Janvier 2014 et Février 2023 (soit sur 9 années), pour permettre la réalisation d'environ 97 logements.

### Densité humaine :

*Selon la définition du SDRIF la densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. Pour le calcul de la superficie de l'espace urbanisé, doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra communal, régional ou national, comme par exemple les emprises ferroviaires et autoroutières, les chantiers, friches ou encore les grands parcs et jardins.*

Sur la commune de Méré ont ainsi été retirés du calcul les espaces agricoles, forestiers et naturels, les espaces ouverts artificialisés et les espaces de transports, de carrières, de décharges et de chantiers du MOS de 2012

En 2013, la commune de Méré accueillait 1 690 habitants et 746 emplois (source : INSEE 2019) soit 2 436 personnes pour 118,10 hectares d'espaces urbanisés (source : MOS 2012), représentant une densité humaine de 20,62 personnes par hectare urbanisé.

En 2030, la densité devra atteindre 23,71 personnes par hectare ( $20,62 * 1.15$ ).

La commune devra en conséquence accueillir sur son territoire 2 800 personnes ( $23,71 * 118,10$ ), habitants et emplois confondus, soit 364 personnes supplémentaires (habitants et emplois) en 17 ans ( $2800 - 2436$ ).

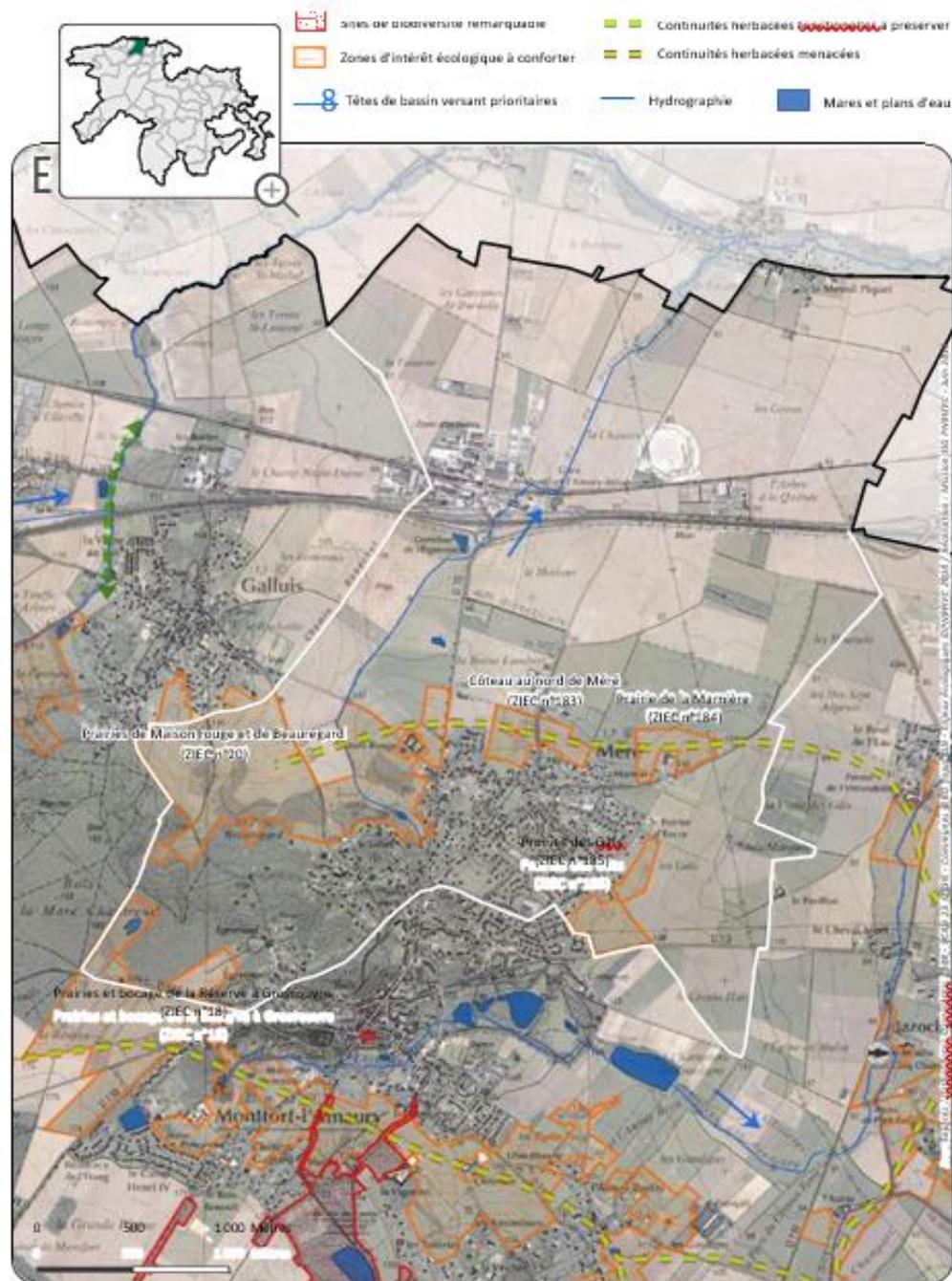
Afin de respecter cet objectif, le PLU devra être en capacité de permettre une augmentation de population (habitants et emplois confondus) d'au moins 21 personnes par an en moyenne (364/17 ans) à l'horizon 2030.

## 2. PARC NATUREL REGIONAL (PNR) DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Les qualités paysagères et patrimoniales de la commune de Méré lui ont valu d'intégrer le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans le cadre de l'extension du périmètre du Parc en 2011.

La charte du PNR identifie 4 Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter sur la commune de Méré :

- Prairie de Maison Rouge et Beauregard (ZIEC n°20),
- Coteau au Nord de Méré (ZIEC n°183),
- Prairie de la Marnière (ZIEC n° 184),
- Prairie des Gâts (ZIEC n°185).



## F. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. PAYSAGE

Les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU ne sont pas susceptibles de générer des incidences négatives sur le paysage.

Au contraire, elles ont pour but d'améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement communal par un encadrement plus qualitatif des dispositions volumétriques et architecturales des constructions.

- Par la maîtrise de la hauteur maximale dans les zones UH et UJ proche de la forêt et parfois en limite de la plaine de Jouars
- Par l'encadrement de l'implantation des constructions en cas de cour commune pour éviter une densification allant à l'encontre des ambiances résidentielles
- Par une augmentation des espaces de pleine terre dans la zone UG dans l'épure des exigences des autres zones résidentielles
- Par l'obligation dorénavant d'imposer la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### 2. TOPOGRAPHIE

Les points de la présente modification n°1 du PLU ne sont pas de nature à entraîner un effet particulier sur le relief, et n'entraînent aucune contrainte particulière.

### 3. EAU

La présente modification n°1 de PLU n'a pas pour conséquence d'augmenter d'une part, le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées et d'autre part, de donner lieu à une imperméabilisation supplémentaire du sol qui engendrerait une augmentation des volumes d'eaux pluviales ruisselés.

Les points de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner d'impacts négatifs sur le fonctionnement ou sur la qualité du ru de Pontoux ou sur le réseau dense de fossés permettant notamment l'évacuation des eaux pluviales.

### 4. MILIEU NATUREL

#### 4.1. Inventaire des protections

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone NATURA 2000, un APB, une ZNIEFF, un site classé ou inscrit, une réserve naturelle, un ENS, ... et la présente modification du PLU ne présente pas d'interactions particulières avec les sites les plus proches.

La partie Sud-Ouest du territoire communal est pas concerné par le massif forestier de Rambouillet classée en zone naturelle N et la bande de retrait par rapport à ses lisières. Les points de la présente modification intéressent uniquement la zone urbaine U et ne sont pas de nature à entraîner des impacts susceptibles de remettre en cause la constructibilité limitée dans les secteurs de lisières du massif boisé délimités sur le document graphique.

Le territoire de Méré est situé dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Les points de la présente modification ne sont pas de nature à entraîner des impacts susceptibles de remettre en cause les objectifs de préservation des milieux et des paysages naturels.

## 4.2. Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Les points de la présente modification n°1 du PLU n'ont aucune incidence sur les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE qui concernent uniquement le ru de Pontoux identifié comme cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.

## 4.3. Zones humides

Les points de la présente modification n°1 du PLU n'ont pas d'interactions avec les deux zones humides effectives à enjeu, situées en amont du ru du Pontoux, au lieu-dit de la « Mare à Gautier » ainsi qu'au Sud-Ouest de la commune au sein du « Bois de la Mare Chantreuil ».

## 5. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

Les points de la présente modification du PLU ne concernent pas un site classé ou inscrit, un SPR et un Monument historique classé ou inscrit.

La frange Sud de la commune est en revanche incluse dans le Périmètre de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques suivants situés sur la commune de Montfort-l'Amaury :

- Le château de Groussay classé le 27 /09/1993
- Le cimetière, la Porte et le cloître classé le 31/12/1875

Cependant les points de la modification n°1 du PLU ne sont pas de nature à impacter visuellement l'environnement notamment patrimonial.

## 6. RISQUES ET NUISANCES

### 6.1. Risques naturels

La commune de Méré n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement fluvial (PPRI).

Les points de la modification du PLU ne sont pas de nature à entraîner une augmentation du risque de remontées de la nappe.

Le territoire communal est soumis à l'aléa moyen et à l'aléa fort sur certains de ces secteurs. Les points de la modification du PLU ne sont pas de nature à entraîner une augmentation de ce risque.

La commune de Méré est concernée par l'arrêté R.111.3 Mouvements de terrain (arrêté préfectoral du 5 août 1986), qui affecte une petite partie du territoire (hors zone agglomérée).

Les points de la modification ne sont pas concernés par ce risque.

## 6.2. Risques technologiques

La commune de Méré n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La commune de Méré compte 2 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) non SEVESO sur l'ensemble de son territoire. Les points de la modification ne sont pas de nature à interagir avec ces établissements.

La commune de Méré est concernée par le risque de transport de matières dangereuses (TMD) avec la présence de deux canalisations de transport d'hydrocarbures qui traversent l'Est du territoire communal, au niveau d'espaces agricoles dont la vocation sera maintenue. Ces secteurs n'étant pas voués à être urbanisés, aucune contrainte particulière ne s'applique.

Les points de la modification n'étant pas situés sur ce secteur ne sont pas concernés par ce risque.

## 6.3. Pollutions des sols

Il est référencé sur le territoire communal 12 sites répertoriés dans la base de données BASIAS, principalement localisés sur la zone d'activités de la gare.

Pour rappel, les constructeurs doivent prendre en compte les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Les points de la modification ne sont pas de nature à interagir avec ces établissements.

## 6.4. Nuisances sonores

Les points de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner de gênes sonores particulières qui remettraient en cause le classement des infrastructures de transport terrestre de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 concernant les voies routières et celui de l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 concernant la voie ferrée Saint-Cyr-l'école à Surdon.