

1.1

## Plan Local d'Urbanisme – Méré



Rapport de présentation - Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du 04/06/2018





Principales conclusions du diagnostic et construction du PADD	p.4
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.20
Justifications	p.24
De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	
Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	
De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP	
Justifications de la délimitation des zones	p.32
Justifications de compatibilité du PLU aux titres des articles L.131-4 et L131-5 du CU	p.47
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et effets et incidences de la mise en oeuvre du PLU	p.56
Indicateurs de suivi du PLU	p.63
Annexe 1 – Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement	



## **PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

### LES PROBLÉMATIQUES ET BESOINS ÉMANANT DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de village du PLU de Méré intervient en réponse aux problématiques et enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. La lecture croisée des données diagnostiques par les élus, les acteurs locaux et par les habitants, dans le cadre de la concertation, a permis de dégager non seulement les tendances lourdes à l'œuvre sur le territoire, mais aussi des dynamiques récentes et des signaux porteurs de changement. Cette réflexion s'est organisée autour de trois idées majeures :

- 1 Méré bénéficie d'un environnement territorial à forts potentiels sur lesquels la commune a su développer un cadre de vie qualitatif et attractif reposant en particulier sur :
  - Une inscription dans un site remarquable qui confère à Méré une identité spécifique : site de promontoire, vue sur la plaine de Jouars, vue en direction du village de Méré perché sur le coteau de la forêt de Rambouillet, environnement arboré et pâturé dominant la vaste plaine agricole de Jouars.
  - Un environnement patrimonial qui bénéficie à l'image de la commune : Montfort – L'Amaury, château de La-Queue-en-Yvelines, de Plaisir, de Neauphle, Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse,...
  - Un tissu urbain pavillonnaire qualitatif qui laisse une place prépondérante aux éléments végétaux.
  - Une situation géographique en périphérie de grands pôles d'emploi franciliens mais une insertion dans un contexte rural préservé associée à une accessibilité multimodale.
- 2 La commune de Méré est passée d'une dynamique de développement à une situation mature sur le plan démographique et confortable sur le plan des équipements et à un vieillissement de sa population.
  - Un vieillissement démographique qui s'accélère et présente, à terme, un risque de perte population. Des enjeux liés au maintien et aux besoins d'adaptation de l'offre en équipements, d'un besoin en logement croissant (taille des ménages à la baisse), d'une baisse des effectifs scolaires se manifestent...

- Une certaine tension sur le parc liée à des besoins en logements maintenus et une activité constructive faible.
- Une stabilisation du tissu en place et une organisation en quartiers aux identités contrastées.
- Une dualisation de la zone d'activités de la gare en fonction des tranches de réalisation, une image et une vocation altérées (résidentialisation, conflits d'usage, qualité des bâtiments inégale...)
- Des activités économiques en mutation : supermarché Casino, ferme de Maison Rouge...

Les enseignements du diagnostic ont également mis en lumière des effets leviers et des potentiels à valoriser dans le cadre du projet de village.

- Un réseau de cheminements piétonniers, des espaces publics de qualité structurés par une dorsale forte : la coulée verte « Le Poirier d'Encre »
- Un pôle urbain constitué en conurbation avec Montfort L'Amaury qui représente un véritable pôle économique d'appui à l'armature territoriale dans le territoire Yvelines / Ouest de l'Île-de-France et une capacité de polarisation.
- Un tissu bâti qui laisse des opportunités, des disponibilités valorisables pour un accueil résidentiel intégré et de qualité.
- Un niveau d'équipement et de services aux habitants qui fournit des conditions de vie attractives : école et services périscolaires, sportifs, eau et assainissement, services médicaux,...
- L'accessibilité par les transports ferrés dont l'effet est cependant amoindri par l'implantation de la gare « à l'extérieur » du village.

## Un environnement territorial à forts potentiels sur lesquels la commune a su développer un cadre de vie qualitatif et attractif

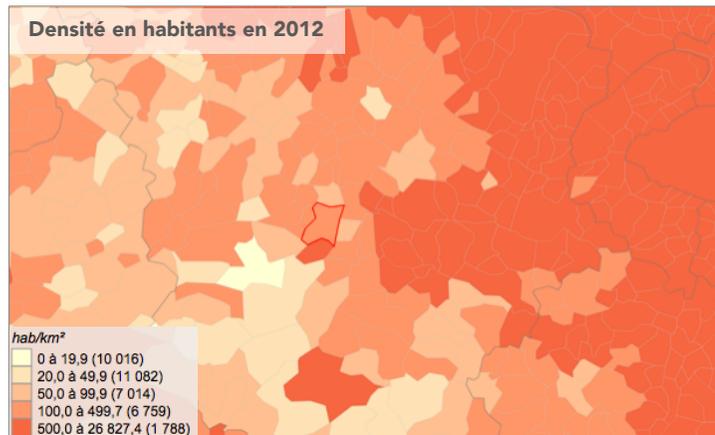
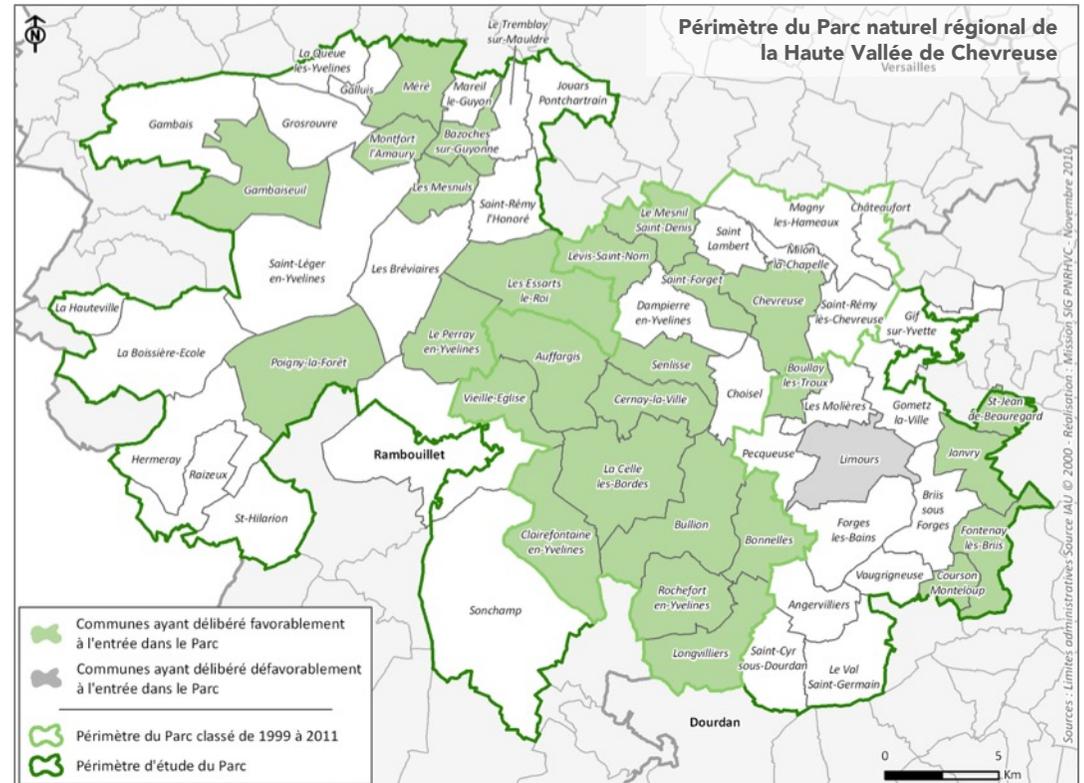
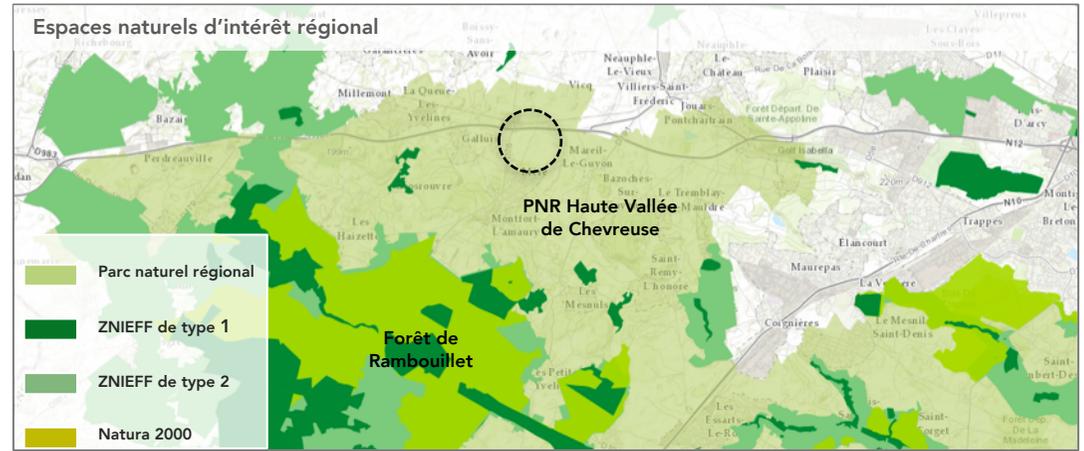
Situé à l'Ouest de la métropole francilienne, Méré offre un cadre de vie qualitatif et recherché qui s'appuie sur des patrimoines ruraux, paysagers et environnementaux spécifiques.

### ▪ Méré, un espace de campagne à l'ouest des Yvelines et pleinement inscrit dans le PNR

Situé à l'Ouest de l'agglomération francilienne des Yvelines, Méré 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.



### Une inscription dans la plaine de Jouars et une accroche aux paysages de la forêt de Rambouillet

Méré offre un cadre de vie qualitatif et recherché qui s'appuie sur des patrimoines ruraux, paysagers et environnementaux spécifiques, largement reconnus et appréciés.

#### ▪ Un paysage d'inscription d'exception, tourné vers la Plaine agricole de Jouars

Méré s'inscrit pleinement dans des paysages reconnus pour la qualité paysagère, environnementale mais aussi économique (valeur agro-économique 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 et de cette séquence Nord du territoire du Parc de la Haute Vallée de Chevreuse.

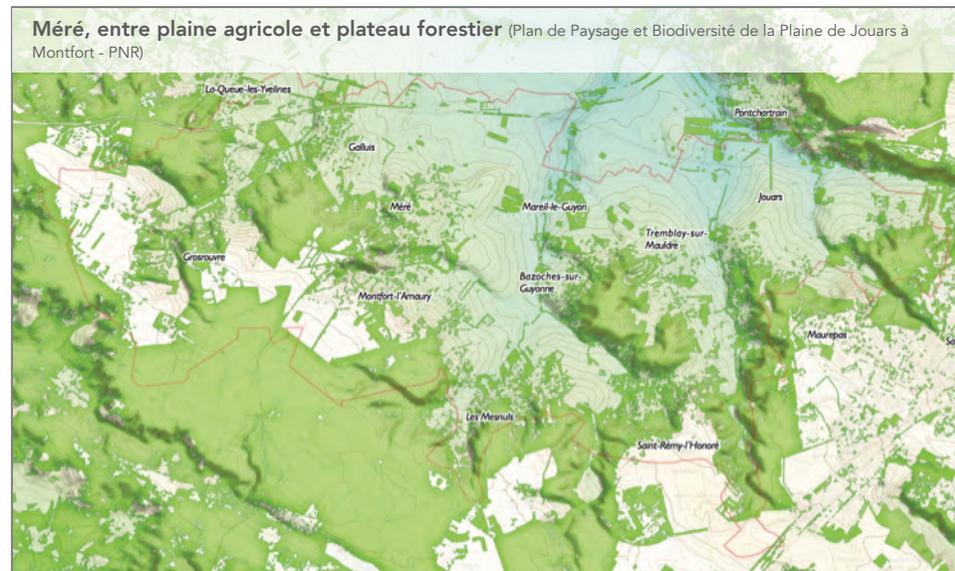
Entre plaine agricole et plateau forestier de Rambouillet, l'ensemble du territoire communal apparaît comme une rotule territoriale (entrée de Parc) et paysagère (espaces cultivés et espaces forestiers).

#### ▪ Une position de balcon sur les paysages de la Plaine de Jouars

À la croisée deux ambiances paysagères structurantes, Méré présente une mosaïque de paysages animés par les variations topographiques (coteaux, plaine et plateau) surplombés par les frondaisons boisées qui marquent le haut et le revers de coteau et dominant de grands espaces agricoles ouverts.

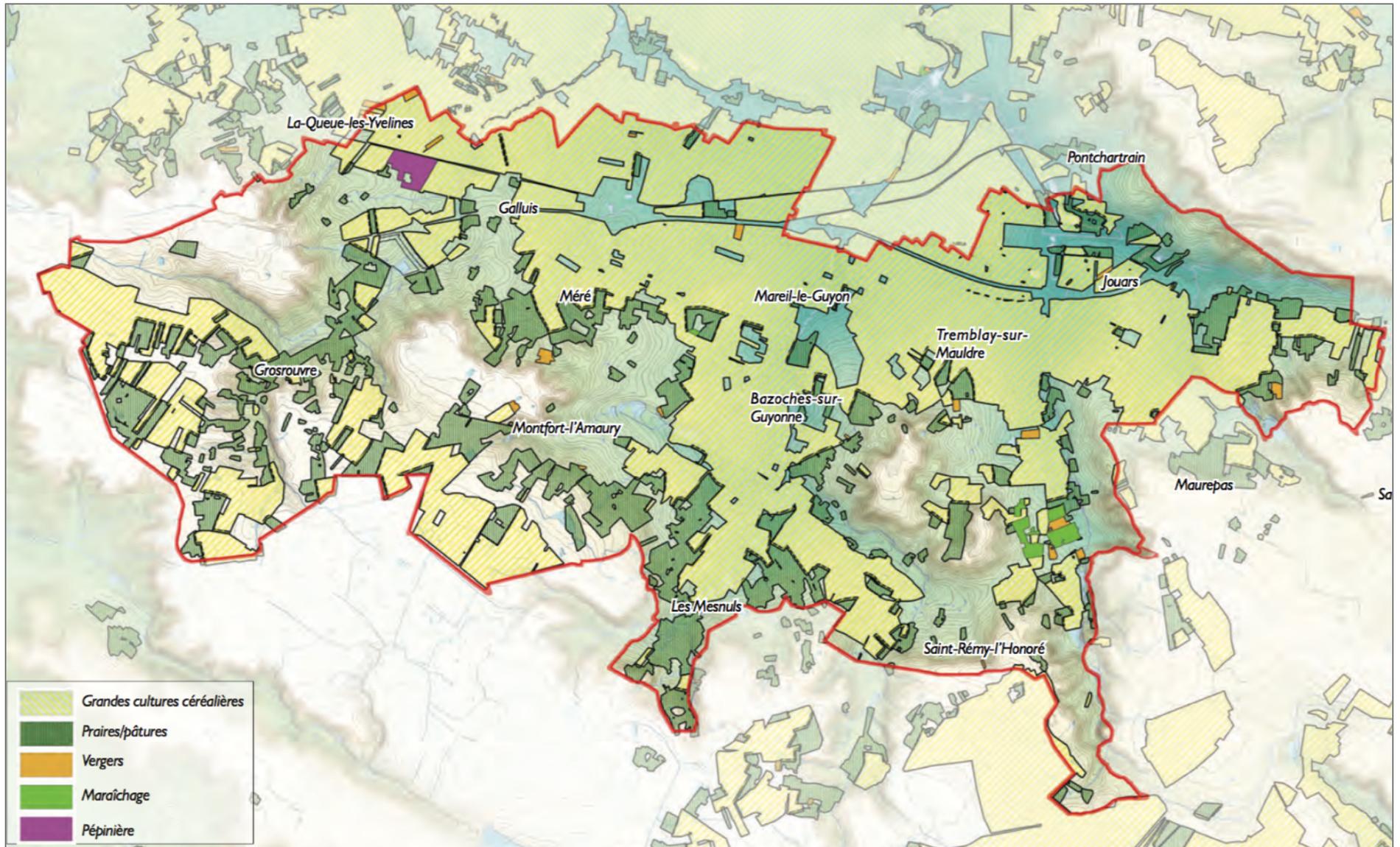
Accroché au revers de coteau, le village développe de vastes échappées visuelles qui permettent de contempler au loin les paysages emblématiques de la Plaine de Jouars.

Inversement, les vastes étendues agricoles dégagent un remarquable panorama sur le coteau et le revers boisé du plateau de Rambouillet. Les urbanisations anciennes et contemporaines se nichent à l'arrière d'une ceinture agri-naturelle composée de prairies, de vergers et de boisements qui filtrent les vues en direction du village. Seul la flèche de l'église et la ferme de Maison Rouge se détachent du grand paysage.



## PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les séquences de prairies – pâtures sur le coteau, les grandes cultures céréalières constituent des motifs paysagers de premier plan à l'échelle de la Plaine de Jouars (Plan de Paysage et Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort – PNR)



### Une identité rurale, agricole et de villégiature lisible et prégnante

Méré présente un patrimoine urbain, architectural et paysager marqué par une palette architecturale et patrimoniale diverse et riche qui témoigne de la vocation agricole, de l'identité rurale de la commune, de son attrait résidentiel historique.

#### ■ Une structure villageoise originelle préservée, des motifs urbains et architecturaux constitutifs de l'identité méréenne

La lecture des anciens documents cartographiques et photographiques illustrant Méré, met en avant l'ancienneté d'une structure villageoise agricole prenant place au sein d'une trame agricole et de prés vergers.

Le village se structure autour d'un cœur compact composé de constructions aux emprises et volumes imposants alignées en bordure de voie qui témoignent de l'activité agricole et de la présence de nombreuses fermes et maisons rurales. Il s'en dégage une ambiance minérale de qualité bien préservée.

Cette enveloppe villageoise ancienne est ceinturée au Sud et à l'Ouest par des constructions résidentielles contemporaines qui ont prolongé l'enveloppe bâtie en direction de Montfort – l'Amaury et forment aujourd'hui un seul ensemble aggloméré. Plein Ouest, au-delà de l'avenue Léon Crété, l'ambiance de résidences sous bois et de maisons de villégiature prend place et compose un autre visage de Méré, aux ambiances de grandes propriétés de rapport.

L'histoire urbaine et les développements ont composé une mosaïque urbaine et patrimoniale qui apparaît aujourd'hui un élément constitutif de Méré.

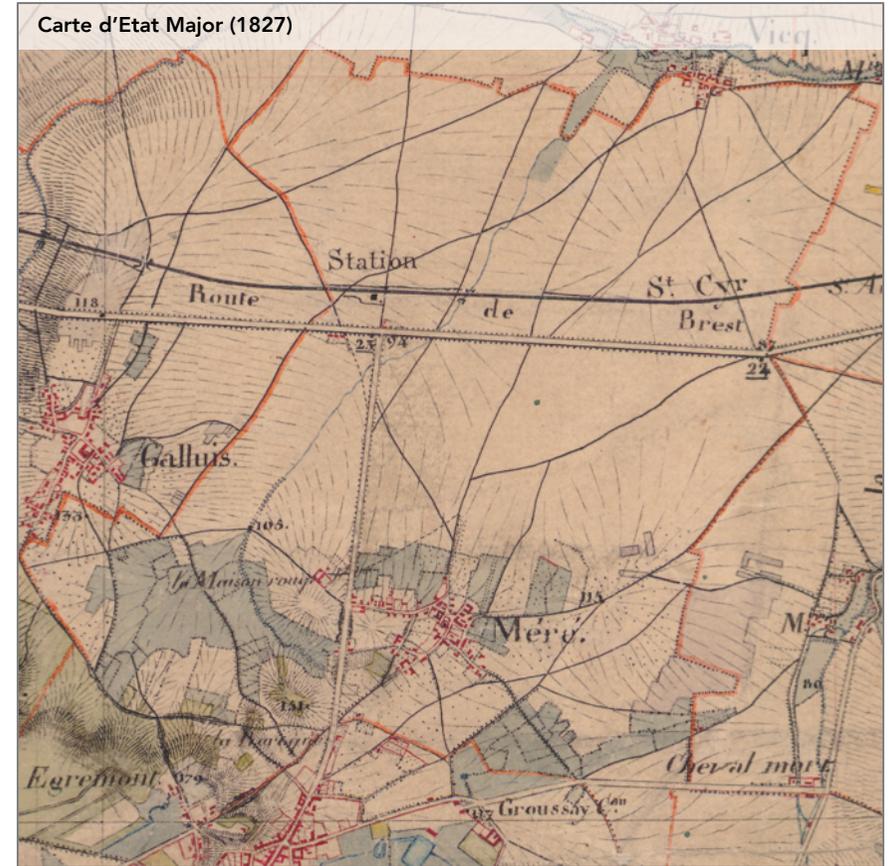
#### ■ Un patrimoine architectural diffus dans l'ensemble du village et associé au passé agricole et rurale de Méré

Si la commune de Méré ne recense pas de patrimoine bâti et naturel inventorié et protégé, elle compte un patrimoine local riche et divers. Méré recense quelques 63 éléments bâtis d'intérêt patrimonial repérés par le PNR dont 10 éléments remarquables et 53 éléments intéressants. Maisons de notable et villas, fermes et patrimoine rural, maisons de bourg et maisons rurales composent un ensemble de grande qualité.

Les murs de clôture et leurs effets d'enceinte participent à l'identité locale. Depuis l'espace public, un jeu de montrer-cacher se met en place. Des éléments de toiture, de façade se détachent, des arbres en surplomb animent le paysage du bourg...

Le patrimoine végétal fait partie prenante du paysage du village et notamment de la trame des villas et des maisons de Maître, de quelques grandes propriétés présentent à Méré. Le parc du château d'Égremont en constitue l'élément phare.

Carte d'Etat Major (1827)



Une architecture agricole et de villégiature



## Le maintien d'une identité villageoise et rurale à travers l'évolution résidentielle contemporaine

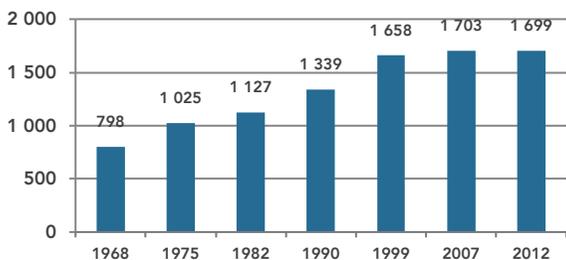
Bien que connaissant une attractivité résidentielle et démographique soutenue jusqu'aux début des années 2000, le village de Méré a su conserver une identité urbaine traduisant un esprit villageois où qualité et proximité se conjuguent.

Méré enregistre une stabilisation démographique. La population a atteint un palier qui se stabilise autour de +/- 1 700 habitants.

Malgré cette stabilisation, la commune a vu son parc de logements se développer pour répondre aux seuls aux besoins en desserrement des ménages. L'évolution de l'urbanisation s'est accompagnée d'une développement de l'offre en équipements et en services de proximité (nouveau groupe scolaire, verger pédagogique pour les équipements les plus récents).

Le développement résidentiel conforte une organisation du bâti autour de la centralité historique, l'offre en équipements de proximité présente dans le village ancien entretient les échanges entre les habitants et le sentiment d'un esprit villageois pérennisé.

Evolution de la population communale entre 1968 et 2012 (Insee)



### Equipements

#### Scolaires et péri-scolaire

- A Ecole et restaurant scolaire
- B Garderie

#### Culturels, sportifs, loisirs, associatifs

- C Médiathèque
- D Maison des associations
- E Espace récréatif « Le Poirier d'Encre »
- F Gymnase
- G Tennis-club

#### Santé

- H Cabinet médical - paramédical

#### Communaux

- I Mairie
- J Ateliers municipaux



## Une commune interpellée par des dynamiques de flux

Méré occupe une position stratégique à proximité immédiate d'une mailla viarie structurante d'intérêt régional et national. L'évolution de la commune et les modes de vie des méréens se voient influencés par des dynamiques extérieures qui ont porté le développement de la commune, et interpellent le futur et la trajectoire à venir du village.

- **Un positionnement territorial qui présente des atouts indéniables en faveur d'un développement**

### Une situation stratégique sur les flux régionaux et nationaux

Le village de Méré est desservi par la RN 12 qui relie l'agglomération francilienne – Saint-Quentin-en-Yvelines – à Houdan et Dreux.

Depuis Méré, la RN12 est accessible via la RD76 qui traverse Méré et la relie, au sud, à Montfort L'Amaury et, au nord, aux communes de Vicq, Saulx-Marchais, Auteuil... La commune est tangente à l'Est par la RD 191 qui est accessible via la RD13 (centre bourg) et la RD 42 (le Mesnil Piquet). La RD 191 assure une connexion rapide à la RN10.

Les dessertes routières mais également ferroviaire (gare de Montfort – Méré) constituent un atout indéniable en faveur du développement économique de la commune et de l'accès aux grands pôles d'emploi régionaux pour les actifs résidant sur la commune.

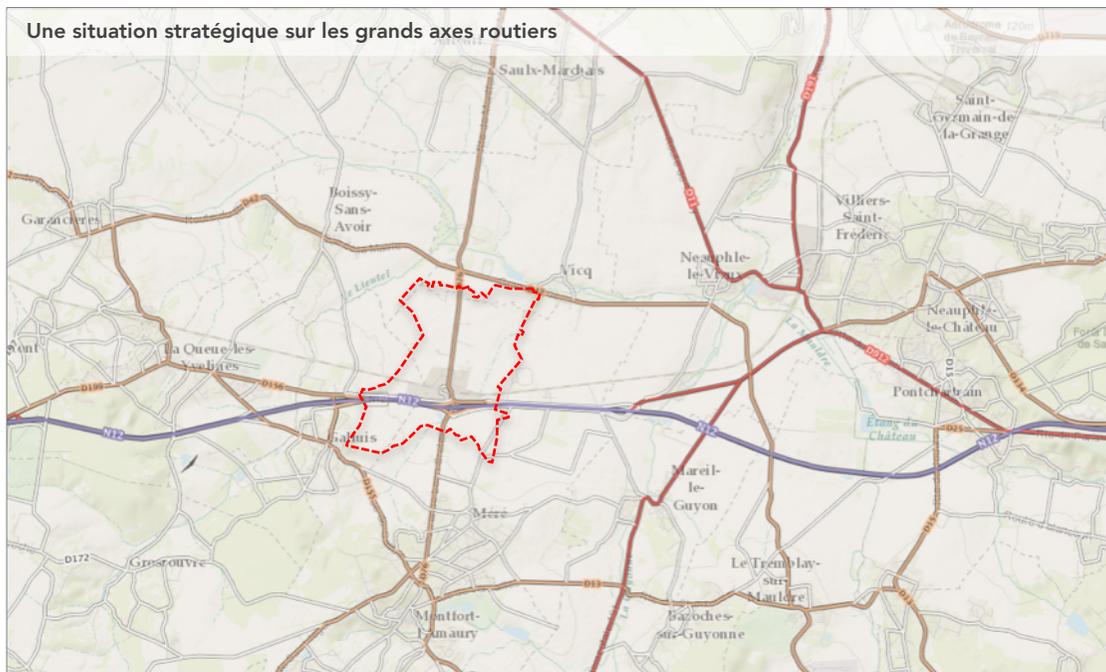
### Un contexte économique favorable

La proximité de grands pôles d'emploi régionaux et nationaux, offre des possibilités d'emploi importantes pour les habitants de Méré.

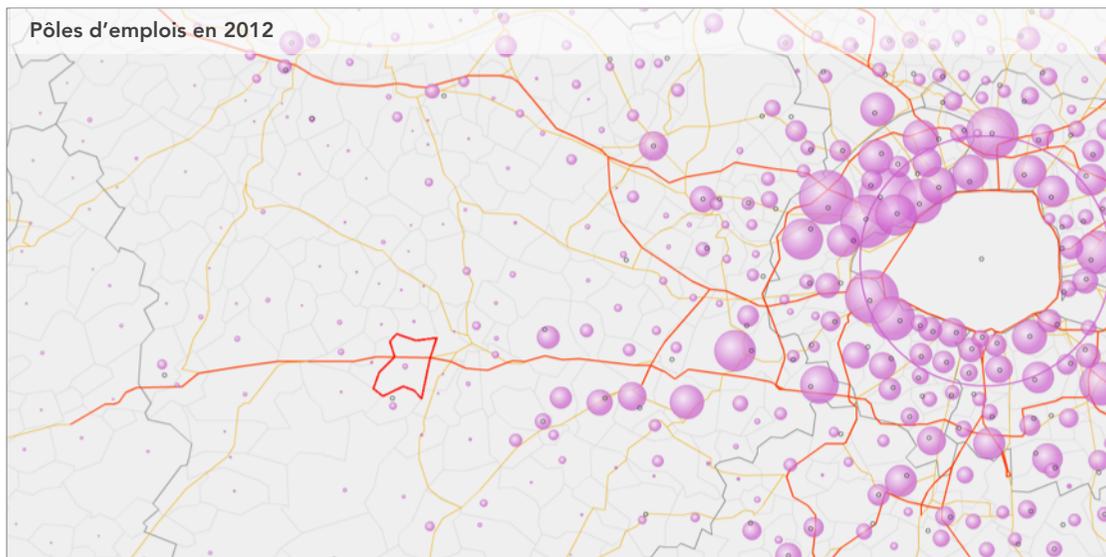
La population résidente est plutôt bien insérée sur le marché de l'emploi : 69,3% des actifs résidant ont un emploi, ce taux est comparable à celui observé sur la Communauté de communes (70%).

Cette proximité est un atout fort pour l'attractivité résidentielle et la qualité de vie offerte par la commune qui est renforcée par la zone d'activité économique de la gare. Celle-ci a connu des développements récents et bénéficie d'une position stratégique sur la RN12 et bien desservie par le train.

Une situation stratégique sur les grands axes routiers



Pôles d'emplois en 2012



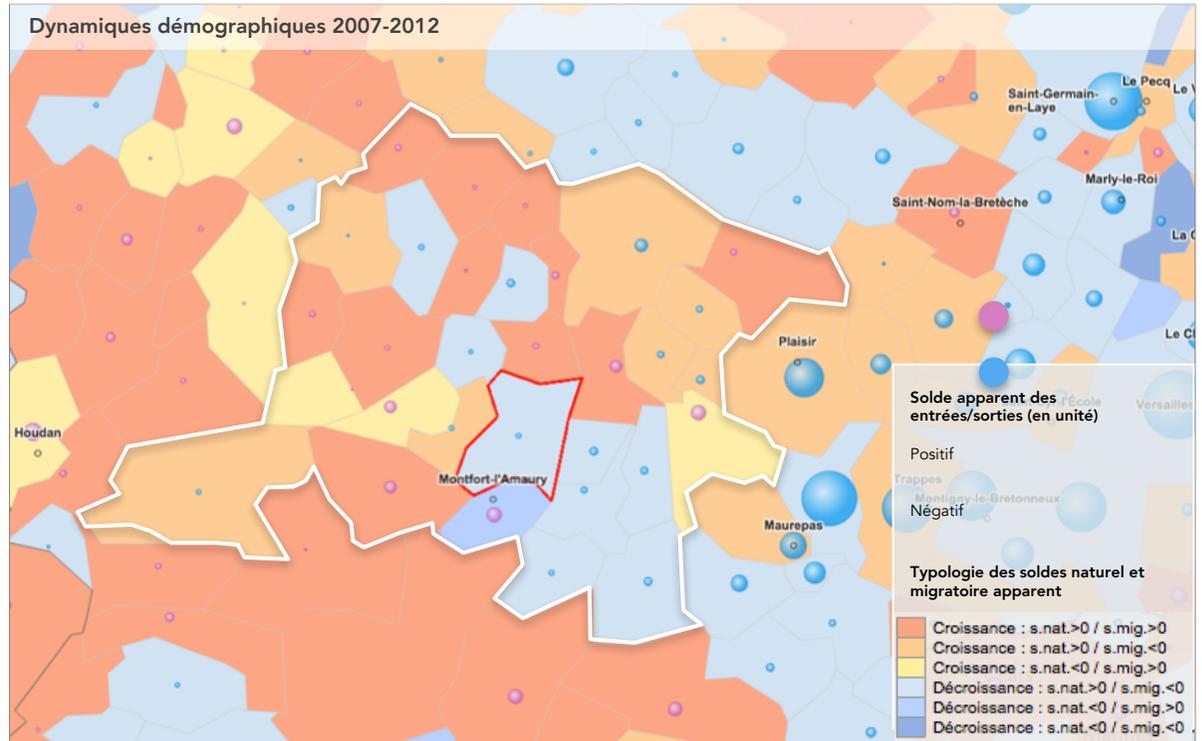
## Une stagnation de l'évolution démographique aux conséquences urbaines et qui interpellent la stratégie à venir

### ▪ Un environnement intercommunal attractif à rebours de la tendance observée sur la commune

Entre 1982 et 1999, le rythme de croissance démographique a été plus soutenu sur la commune de Méré qu'à l'échelle de l'intercommunalité. Sur la période 1999-2012, la tendance s'inverse, le rythme de croissance démographique est plus élevé sur le territoire de l'intercommunalité.

Le village de Méré évolue ainsi dans un espace intercommunal dynamique et attractif. Celui-ci a connu, au cours de la dernière période intercensitaire, un solde migratoire positif qui soutient la croissance démographique des communes de la communauté de communes Cœur d'Yvelines. Seul un large secteur, qui regroupe les communes du Sud-Est de l'intercommunalité dont Méré, est marqué par une perte de dynamique démographique et se distingue de la tendance observée à l'échelle communautaire.

Cette stabilisation démographique communale s'accompagne d'une dynamique de vieillissement à rebours de la tendance observée à l'échelle de l'intercommunalité. La commune est notamment marquée par une baisse du poids des tranches d'âges les plus jeunes (moins de 29 ans) entre 1999 et 2012, elles passent de 37,7% à 34,2%.

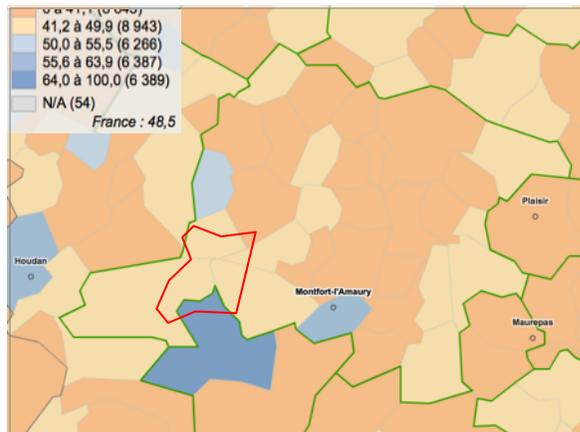


### ▪ Une évolution qui questionne le devenir de la commune

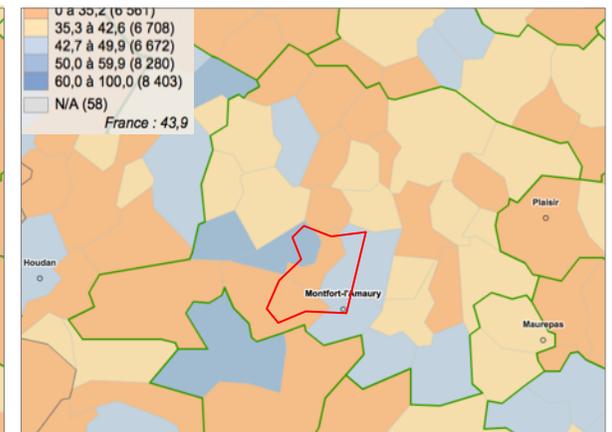
Après une logique de développement soutenue qui s'est accompagnée d'une politique communale d'investissement dans les équipements publics et d'intérêt collectif, la commune semble atteindre un certain niveau de maturité.

Le projet de village est désormais interpellé par la stratégie à engager. Faisant suite à cette logique d'investissement pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants durant la période 1970-2000, la commune cherche à maintenir le niveau et le confort de son attractivité territoriale en tirant parti du label PNR en proposant et en maintenant un cadre de vie attractif en milieu rural.

Indice de vieillissement par commune en 1999



Indice de vieillissement par commune en 2011



## LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Les enjeux et questions prospectives identifiées

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficient la commune de Méré pour l'élaboration du projet de village. Il a également permis de mettre en lumière les enseignements du diagnostic et les interrogations quant à l'évolution future de la commune.

#### 1. L'existence d'un environnement porteurs d'atouts sur lesquels Méré a su développer un cadre de vie qualitatif et attractif :

- une inscription dans un site remarquable qui confère à Méré une identité spécifique : site de promontoire, vue sur la plaine de Jouars, vue vers le village « perché », environnement arboré, ...
- un environnement patrimonial qui bénéficie à l'image de la commune : Montfort – L'Amaury, château de La-Queue-en-Yvelines, de Plaisir, de Neauphle, Parc naturel régional Haute-Vallée de Chevreuse, ...
- un tissu urbain pavillonnaire qualitatif qui laisse une place prépondérante aux éléments végétaux,
- une situation géographique en périphérie de grands pôles d'emploi franciliens mais une insertion dans un contexte rural préservé associée à une accessibilité multimodale.

#### 2. D'une dynamique de développement à une situation mature... et confortable ?... ou en vieillissement ?

- un vieillissement démographique qui s'accélère : risque de perte population, maintien / besoins d'adaptation de l'offre en équipements / besoin en logement croissant (taille des ménages à la baisse), baisse des effectifs scolaires, ...
- une certaine tension sur le parc liée à des besoins en logements maintenus et une activité constructive faible,
- une stabilisation du tissu en place, une organisation en quartiers aux identités contrastées,

- une dualisation de la zone d'activités en fonction des tranches de réalisation, une image et une vocation altérées (résidentialisation, conflits d'usage, qualité des bâtiments inégale...),
- des activités et des espaces économiques en mutation ou en recherche de mutation : supermarché Casino, Ferme de la Maison Rouge,...

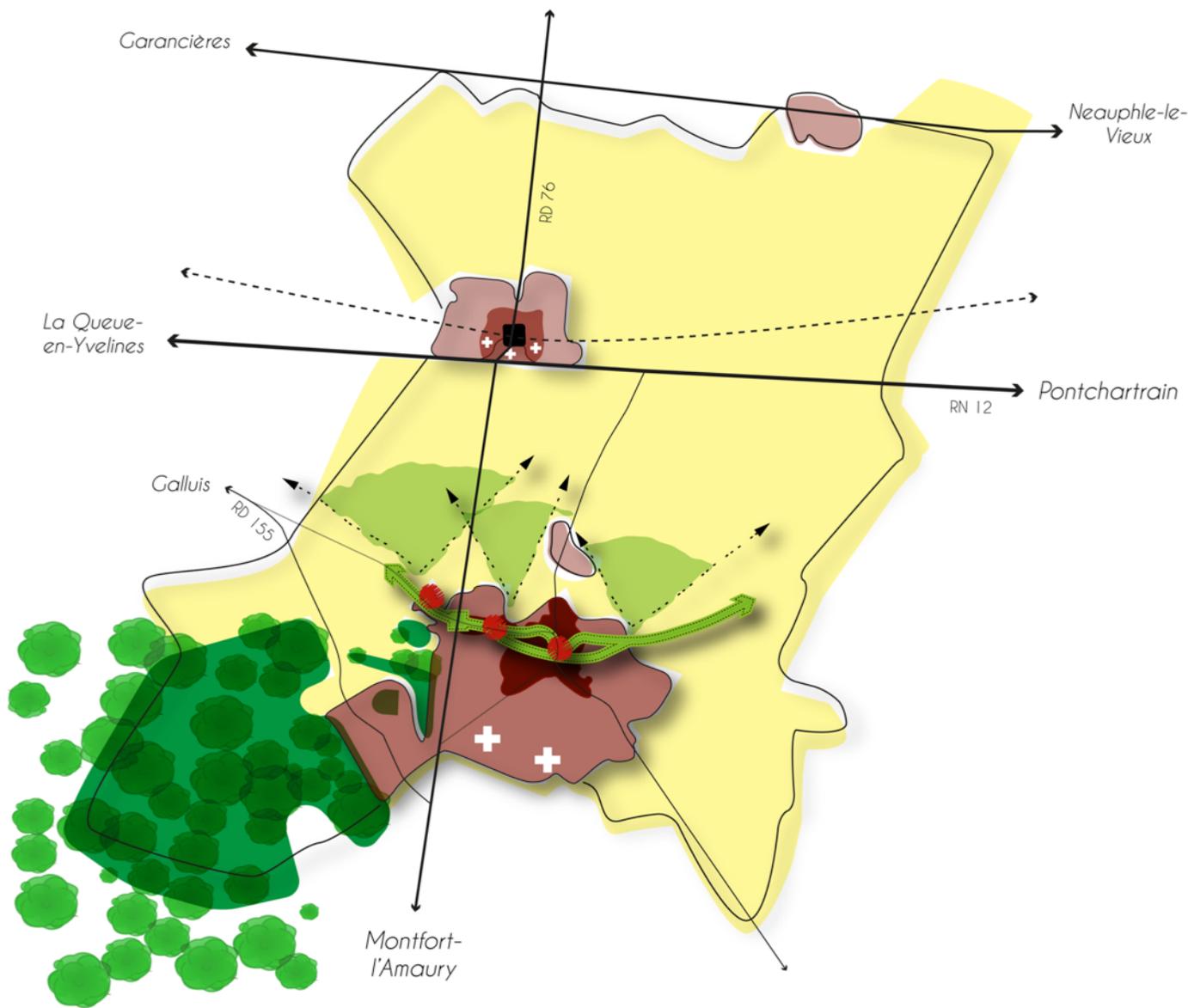
#### 3. L'existence sur la commune d'effets leviers à valoriser

- un réseau de cheminements piétonniers, des espaces publics de qualité structurés par une dorsale forte : la coulée verte « Le Poirier d'Encre »,
- un pôle urbain constitué en conurbation avec Montfort L'Amaury qui représente un véritable pôle économique d'appui à l'armature territoriale dans le territoire Yvelines / Ouest de l'Île-de-France > une capacité de polarisation,
- un tissu bâti qui laisse des opportunités, des disponibilités valorisables pour un accueil résidentiel intégré,
- un niveau d'équipement et de services aux habitants qui fournit des conditions de vie attractives : école et services périscolaires, sportifs, eau et assainissement, services médicaux, ...
- L'accessibilité par les transports ferrés dont l'effet est amoindri par l'implantation de la gare « à l'extérieur » du village.

En s'appuyant sur ces enseignements la réflexion prospective a également permis d'identifier les évolutions potentielles futures du village vis-à-vis desquelles les élus ont pu se positionner pour envisager le développement à venir du village.

Cette réflexion a ainsi conduit à identifier trois scénarios possibles d'évolution du village de Méré :

1. Un balcon sur la Plaine,
2. La Californie Montfortoise,
3. Une perle économique de la Plaine de Jouars.

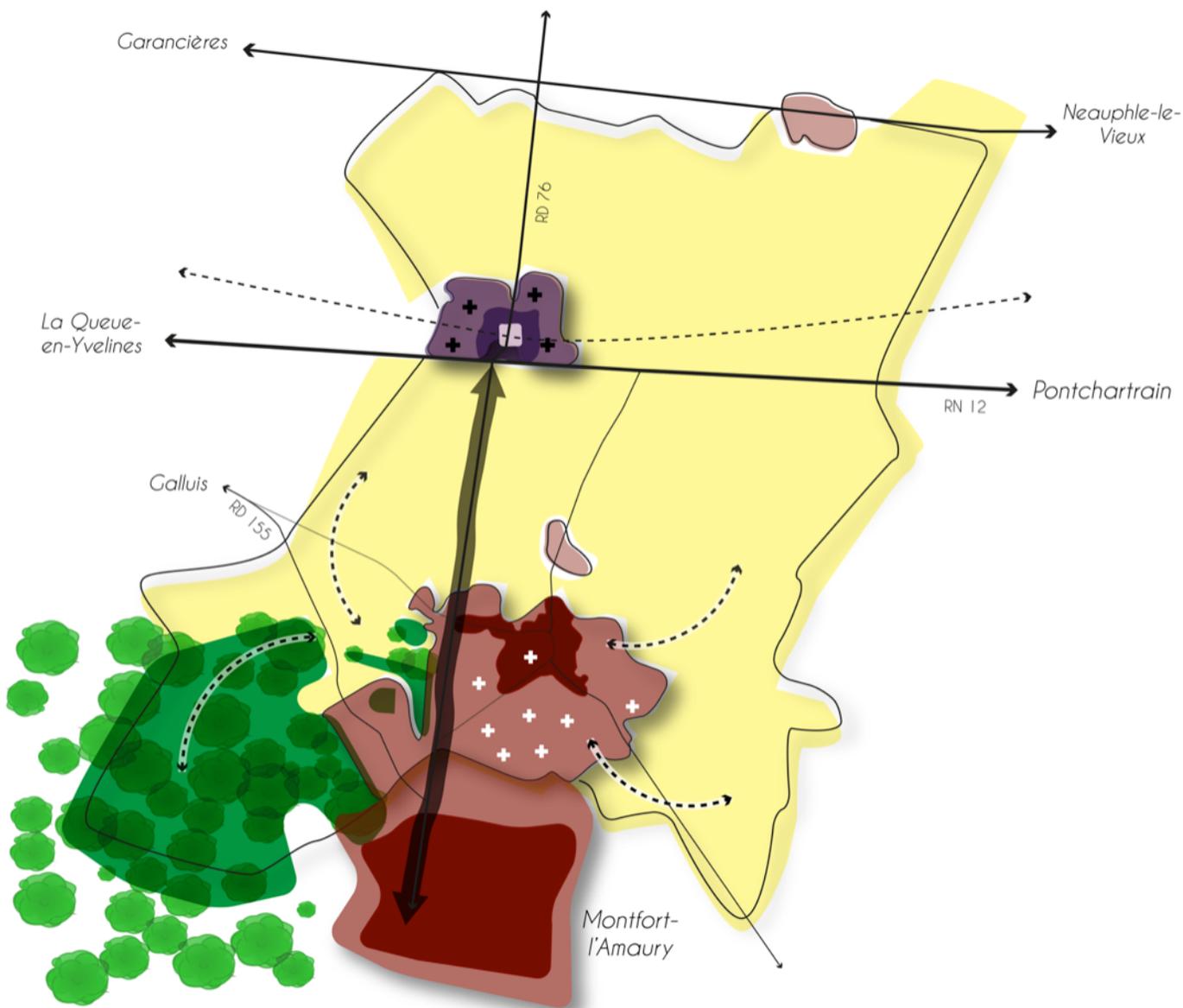


### Scénario 1 – Un balcon sur la Plaine

Il s'agit d'un scénario porté sur la valorisation de la nature, des paysages, du patrimoine. Le développement futur de la commune s'inscrit dans une démarche d'« urbanisme patrimonial ». Le développement économique prend appui sur des nouvelles activités touristiques, culturelles. Le quartier gare développe un profil urbain mixte

Ce scénario vise notamment :

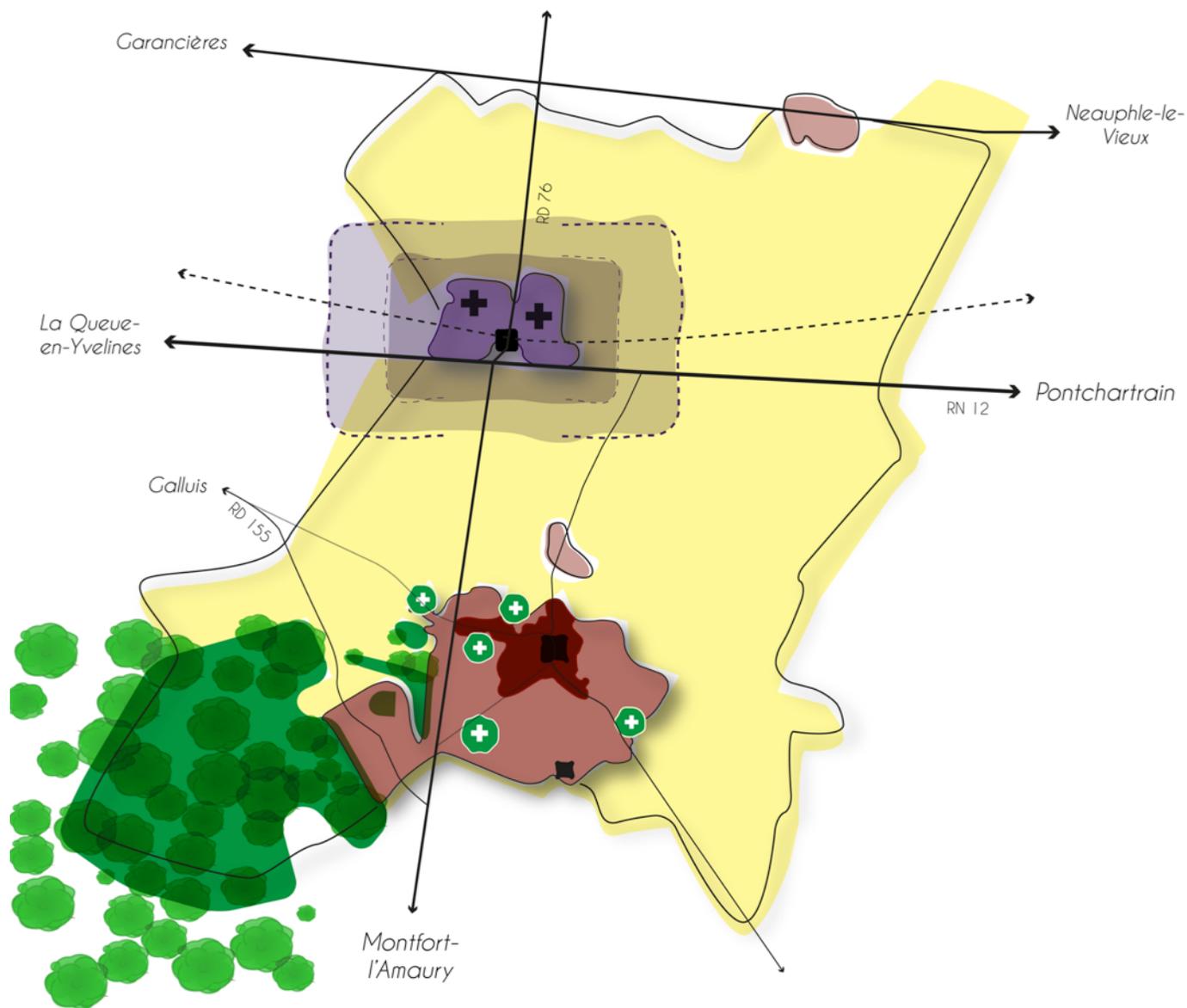
- une forte valorisation patrimoniale de la commune guidée par le développement et la mise en œuvre dans les projets d'aménagement, de requalification guidés par des principes d'un urbanisme patrimonial, y compris dans les nouvelles opérations.
- un renforcement de la fonction résidentielle qui s'opère préférentiellement dans les franges Sud de la commune au contact avec les tissus urbanisés de la commune de Montfort – l'Amaury.
- un développement des liaisons douces, une extension de la coulée verte (Poirier d'Encre, verger conservatoire derrière l'église) vers l'Ouest jusqu'à la ferme de la Maison Rouge qui devient un nouvel équipement culturel et touristique.
- une offre en nouveaux équipements socioculturels et un aménagement semi piéton prend place le long de la rue de la Longue Toise et répond à une mise en scène des vues sur la plaine de Jouars, à une valorisation de l'axe patrimonial et historique de la commune.
- le quartier de la gare développe une double vocation en semaine et le week-end : quartier urbain associée à une fonction de porte d'entrée (tertiaire, artisanat, commerces et services) et une fonction résidentielle qui soutient cette offre nouvelle.



### Scénario 2 – La Californie Montfortoise

Dans ce scénario la fonction résidentielle de Méré soutient la montée en puissance du pôle Méré-Montfort – l'Amaury, recherche un développement d'activités « tertiaire productif » autour de la gare, vise un positionnement résidentiel dominant mais qualitatif.

- Le village de Méré participe à la structuration et au développement du pôle de « Montfort » en accompagnant son rayonnement et son attractivité par un poids démographique conforté.
- L'accueil résidentiel sur la commune est envisagé dans le cadre d'une offre qualitative en complémentarité de l'offre montfortoise.
- La vocation économique de la gare de Méré est renforcée en faveur d'activités tertiaires à plus forte valeur ajoutée : engagement de la 3<sup>ème</sup> génération de la zone d'activité économique qui tire profit d'un effet vitrine et d'un effet levier en lien avec la RN12, la RD76 et la voie ferrée.
- L'accroche du pôle Montfort-Méré à la gare est renforcée par des systèmes de transports performant et efficient (covoiturage organisé voire navettes,...).
- L'environnement (massif de Rambouillet) et l'espace rural (Plaine de Jouars) sont valorisés en faveur d'un plus grand accès à la Nature pour tous les habitants et les usagers du territoire.



### Scénario 3 – Une perle économique de la Plaine de Jouars

Le troisième et dernier scénario s'inscrit dans la recherche d'une optimisation foncière du quartier gare afin d'accroître son rayonnement et son attractivité économique, la diversification de l'offre résidentielle et la montée des services dans le village.

Le scénario est porté par un axe de développement économique marqué et moteur, il recherche notamment :

- une affirmation économique plus forte à la fois du quartier de la gare et dans le village pour favoriser l'accueil de nouveaux services.
- un renforcement et diversification de l'offre résidentielle dans le village à destination de jeunes ménages pour accompagner l'élévation du niveau d'équipements et de services.
- les disponibilités foncières du village sont valorisées dans une logique d'offre résidentielle qualitative (éco quartier).
- la vocation économique du quartier gare est affirmée de façon exclusive, recherche d'une optimisation des espaces pour dégager de nouvelles capacités d'accueil.

### Le choix d'un scénario souhaitable par les élus et la construction du PADD

Sur la base des scénarios étudiés, la réflexion des élus a porté sur la définition de leur vision du Méré de demain.

Aussi, à travers leurs échanges, les élus ont souhaité élaborer une stratégie qui s'appuie sur les différentes opportunités mises en évidence par les scénarios, en affirmant au sein du PADD, les **objectifs prioritaires** suivants :

- **La préservation de l'identité patrimoniale et villageoise de Méré.** Tenant compte des atouts et du positionnement du village de Méré, la valorisation des patrimoines de la commune apparaît comme un élément moteur de l'évolution future du village. Cet objectif est motivé par l'intégration en 2011 de la commune au sein du périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation, la préservation des trames paysagères structurantes, les qualités patrimoniales et architecturales doivent constituer des fondamentaux du projet de village.
- **L'accompagnement de la requalification et du développement de la zone d'activité économiques de la Gare de Méré et la valorisation de son statut de porte d'entrée Nord de la commune et du PNR.** En effet, si il apparaît nécessaire voire indispensable d'anticiper et d'intégrer la requalification de la zone d'activité du quartier gare à la stratégie d'évolution future de Méré, la réalisation de cette opération ne doit pas constituer un facteur conditionnant la mise en œuvre de la volonté locale. L'avenir du village ne doit pas être dépendant de décisions extérieures, des agents économiques mais doivent s'envisager d'éléments difficilement maîtrisables par la seule commune de Méré.
- **La maîtrise de l'évolution résidentielle** future en faveur d'une qualité, d'une cohérence et d'une harmonie urbaines et sociales. L'objectif municipal est de favoriser une évolution urbaine qui puisse contribuer à une meilleure qualité villageoise en anticipant et proposant des améliorations aux problématiques et enjeux du village issus de cette évolution forte : élévation du niveau de service et d'équipement du cœur de village, amélioration des conditions de circulation, ou encore développement des capacités d'accueil pour des activités économiques diffuses,...

Au regard de ces critères, c'est en premier lieu le scénario 1 qui est apparu comme préférentiel. Ce scénario répond à la vision portée par les élus d'une maîtrise de l'évolution de l'urbanisation du village en concourant à une valorisation du cœur de village. Le scénario 1 s'appuie également sur les attentes des élus quant aux enjeux de protection et de valorisation des patrimoines paysagers, bâtis et biologiques. La proximité avec la forêt, les liens avec les paysages agricole de la Plaine de Jouars et la préservation du bâti remarquables sont apparus comme des leviers importants pour l'élaboration du projet de village.

Il est cependant apparu primordial de faire évoluer le scénario qui ne répond pas pleinement, selon les élus, aux besoins de requalification de la zone économique du quartier Gare que le scénario 1 ne semble pas suffisamment valoriser.

Ce sont donc également les principes de 3<sup>ème</sup> génération de la zone d'activité économique du quartier développé par le scénario 2 que les élus ont souhaité intégrer à un scénario préférentiel constitutif de la stratégie du PADD.

Enfin, les élus ont souhaité consolider un positionnement de Méré sur une offre résidentielle élargie afin de répondre aux besoins en logements des jeunes notamment au travers d'un parc de logements aidés qui fait actuellement défaut sur la commune.

Au final c'est à travers cette stratégie de développement et la position de Méré en tant que porte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, que les élus se sont retrouvés et ont souhaité appuyer leur projet de village. Cette position de porte s'affirme également par la capacité du projet à organiser un accueil économique, résidentiel et touristique. Cette stratégie cherche à accompagner la fonction de pôle rural en valorisant la position d'interface avec les espaces franciliens stratégique et le poids et l'attractivité du pôle Méré-Montfort.

A cette fonction de pôle rural relais, Méré apparaît aussi comme un « village-parc » en résonnance à une trame arborée et forestière, une vocation agricole marquée qui marque le cadre paysager communal. Il s'agit pour la commune d'appuyer et de valoriser son image en enclenchant un nouveau cycle de développement plus qualitatif, plus diversifié, plus intense.

### Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Pour réaliser l'ambition, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour de trois axes. Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de village en répondant aux enjeux mis en exergue par le diagnostic :

#### 1. Valoriser la situation d'interface et accroître la visibilité de Méré

Ce premier axe du PADD développe la stratégie communale en faveur d'une situation en frange de l'agglomération parisienne et d'entrée du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans lequel prend place le village.

Il développe les objectifs en faveur de la gestion et de valorisation de la ceinture des paysages agri-naturelles caractéristiques de la commune (vélum boisé, ceinture de prairies) et plus largement de son site d'inscription (plaine de Jouars), du maintien et du développement des activités et des espaces agricoles.

Il s'agit également de soutenir la fonction de pôle intermodal du secteur de la Gare de Méré et d'une valorisation de la position de vitrine portée par la RN12 au bénéfice des activités économiques et de leur développement futur mais aussi de l'activité touristique. Le quartier gare et la zone d'activité sont à terme portés par une requalification qui accroît leur lisibilité et leur compétitivité. Concomitamment, les besoins en mobilité et en télécommunication sont accompagnés pour soutenir le développement du secteur et de la commune.

#### 2. Elargir l'offre territoriale au bénéfice de tous les habitants

Le second axe du PADD prévoit le déploiement des capacités d'accueil du village, tant en faveur des habitants que des équipements. Il apporte des éléments de réponse aux besoins identifiés en matière de fonctionnement urbain, d'évolution de l'offre résidentielle nécessaires pour répondre aux objectifs de diversité générationnelle et sociale.

Il vise ainsi à asseoir la position de pôle d'appui rural de Méré et le niveau de qualité de vie des habitants et des usagers de Méré. Ce développement est motivé par une logique de proximité logements – équipements et par la volonté de proposer des équipements nouveaux et fédérateurs dans un esprit Parc. Le projet définit les orientations d'une diversification des fonctions villageoises et d'un renforcement de l'attractivité du cœur de bourg : valorisation de la ferme de Maison Rouge, découverte des milieux naturels...

#### 3. Une identité patrimoniale réaffirmée pour une inscription au sein de la Plaine de Jouars

Ce troisième et dernier axe positionne la qualité territoriale au cœur de la stratégie de développement de Méré. L'urbanisme patrimonial accompagne les évolutions de l'urbanisation et les espaces bâtis existants. Cet urbanisme est le socle d'un renforcement patrimonial de Méré et répond aux engagements de la commune qui a intégré le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

La préservation et la reconstitution des continuités écologiques répondent aussi aux besoins identifiés en matière de gestion durable de l'espace, de valorisation – maintien de la diversité des ambiances paysagères de la commune, qui participent à la qualité du paysage d'inscription de la commune et de son cadre de vie. La qualité paysagère existante se trouve pleinement conforter dans les secteurs de développement à venir et les tissus bâtis en place.

### La définition des objectifs quantitatifs du PADD

L'ambition des élus de Méré s'inscrit dans la perspective d'un développement modéré qui respecte l'échelle de la proximité et favorise la cohésion sociale et urbaine, et ne vient pas rompre l'équilibre rural en place.

Le PADD mobilise l'ensemble des ressources villageoises en ce sens.

Aussi, d'un point de vue quantitatif, le projet de village s'appuie sur une évolution du nombre d'habitants l'amenant à environ 2 000 habitants à l'horizon 2025. La commune envisage de conserver un profil de ménage familial (2,5 personnes par logements projetées vs 2,6 personnes actuellement).

Cette évolution démographique permettra à la commune de répondre à ses besoins en terme de renouvellement démographique, de maintien des effectifs scolaires et de confortement de son rôle de pôle rural d'appui en complémentarité avec Montfort – l'Amaury. Ce rythme correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de +/- 1,1 % sur la période soit un TCAM intermédiaire entre la dynamique de la période 1970-2000 et une l'atonie démographique 2000-2012.

La perspective d'évolution démographique identifiée dans le cadre du PADD s'associe à une évolution du parc de logement d'environ +/- 150 nouveaux logements. L'atteinte de cet objectif logement vise à maintenir l'équilibre actuel du village en accompagnant un développement maîtrisé de son poids résidentiel et en favorisant un développement économique en milieu rural.

La stratégie de développement résidentiel est portée avant tout par une stratégie de valorisation des potentiels existants. La création de logements nécessaires au développement résidentiel de la commune s'appuie préférentiellement sur :

- la valorisation de tènements fonciers disponibles dans l'enveloppe bâtie existante à hauteur de des cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis et qui présentent un potentiel de mutation à moyen terme concernant +/- 4,5 ha (capacité d'une 80-90 de logements maximum) dont la rétention foncière et les contraintes sont plus au moins fortes selon les secteurs de la commune.
- de tènements libres au sein de l'enveloppe urbaine constituée existante identifiée à la Charte du Parc et qui présentent un potentiel de développement futur de 1,8 ha concernant la réalisation d'une quarantaine de logements au projet de village (OAP).
- d'un tènement foncier en entrée Nord de la commune situé hors de l'enveloppe bâtie constituée au Plan de Charte mais jugé stratégique sur le plan de la cohérence urbaine et du projet (0,6 ha +/- 10-15 logements, OAP). Ce secteur constitue la seule extension d'urbanisation de la commune en dehors de l'enveloppe urbaine constituée identifiée

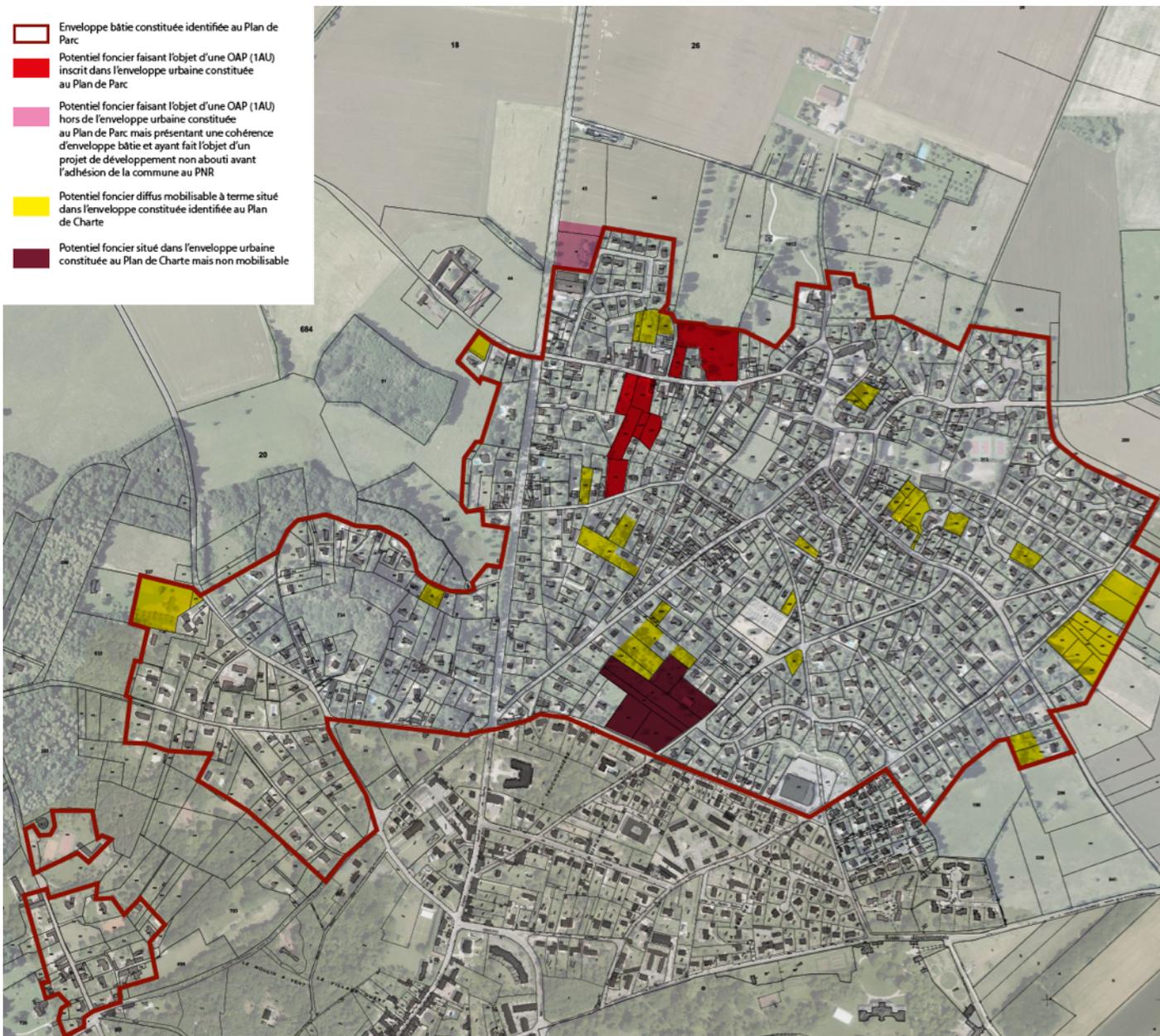
par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

- d'un tènement foncier libre au sein de l'enveloppe urbaine constituée existante identifiée à la Charte du Parc qui représente 1,8 ha identifié stratégique à long terme au projet de village. Celui ne s'inscrit pas la stratégie de développement à horizon 2025.



**ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION  
ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

-  Enveloppe bâtie constituée identifiée au Plan de Parc
-  Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP (1AU) inscrit dans l'enveloppe urbaine constituée au Plan de Parc
-  Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP (1AU) hors de l'enveloppe urbaine constituée au Plan de Parc mais présentant une cohérence d'enveloppe bâtie et ayant fait l'objet d'un projet de développement non abouti avant l'adhésion de la commune au PNR
-  Potentiel foncier diffus mobilisable à terme situé dans l'enveloppe constituée identifiée au Plan de Charte
-  Potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine constituée au Plan de Charte mais non mobilisable



Les capacités de densification prennent en compte les enjeux de maintien de la valeur éco-paysagère des jardins dans le village, des propriétés de rapport, de la ceinture de village, de la proximité des équipements publics, de la nécessité de maintenir des sièges d'exploitation fonctionnels.

Au sein de l'enveloppe urbaine constituée repérée au Plan de Charte du Parc plusieurs éléments peuvent être identifiés :

 des cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis et qui présentent un potentiel de mutation à moyen terme concernant +/- 4,5 ha (capacité d'une 80-90 de logements maximum) dont la rétention foncière et les contraintes sont plus au moins fortes selon les secteurs de la commune.

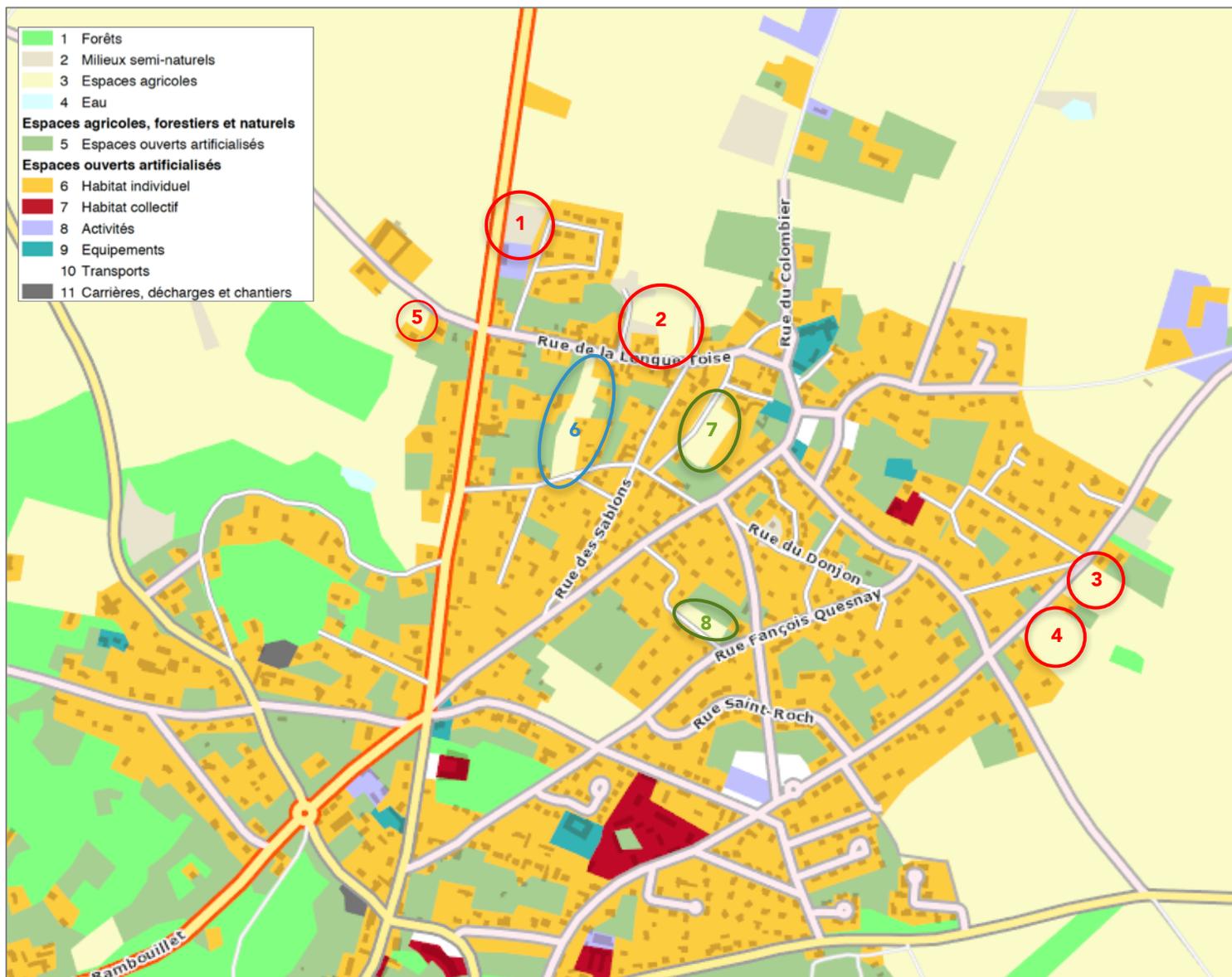
 de tènements libres au sein de l'enveloppe urbaine constituée existante identifiée à la Charte du Parc et qui présentent un potentiel de développement futur de 1,8 ha concernant la réalisation d'une quarantaine de logements au projet de village (OAP).

 d'un tènement foncier en entrée Nord de la commune situé hors de l'enveloppe bâtie constituée au Plan de Charte mais jugé stratégique sur le plan de la cohérence urbaine et du projet (0,6 ha +/- 10-15 logements, OAP). Ce secteur constitue le seul site d'extension urbaine du projet de village.

 d'un tènement foncier libre au sein de l'enveloppe urbaine constituée existante identifiée à la Charte du Parc qui représente 1,8 ha identifié stratégique à long terme au projet de village.

Ces disponibilités permettent d'envisager une capacité de réalisation de +/- 150 logements environ au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

## Enveloppe urbaine du PLU à terme et modes d'occupation des sols (IAU IDF – 2012)



Espaces non bâtis mobilisés par le PLU et constituant de l'artificialisation d'espaces (0,58 ha) :

- 1 Enveloppe urbaine à terme (+/- 5800 m<sup>2</sup>), 1AU

Espaces non bâtis mobilisés par le PLU et constituant de l'artificialisation d'espaces (3,3 ha) :

- 2 Enveloppe urbaine à terme (+/- 8800 m<sup>2</sup>), 1AU
- 3 Enveloppe urbaine à terme (+/- 4700 m<sup>2</sup>), zone U
- 4 Enveloppe urbaine à terme (+/- 8700 m<sup>2</sup>), zone U
- 5 Enveloppe urbaine à terme (+/- 1200 m<sup>2</sup>), zone U
- 6 Secteur en zone 1AU, valorisation foncière dans l'enveloppe urbaine constituée (+/- 9880 m<sup>2</sup>)

Espaces agricoles situés au sein des espaces bâtis mais non mobilisés par le PLU :

- 7 Extension du cimetière de Méré réalisée classée en U.
- 8 Verger conservatoire municipal classé en U mais bénéficiant de mesures de protection ne permettant pas son urbanisation

Zones d'urbanisation future au PLU



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2012 : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2012.



Les zones d'urbanisation futures définies au PLU n'impactent pas de zones de cultures déclarées en 2012. Les zones AU du PLU n'ont pas d'incidences sur l'économie agricole et la pérennité des exploitations agricoles

## **JUSTIFICATIONS**

*DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD*  
*DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD*  
*DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP*

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 1 : Valoriser la situation d'interface au bénéfice d'une attractivité et d'une meilleure lisibilité**  
 => *Un paysage vitrine, une porte d'entrée vers le Parc*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'OAP « Ceinture péri-villageoise des prairies » préserve la couronne agri-naturelle en pied de coteau qui assure l'insertion paysagère des limites bâties Nord du village de Méré. Les objectifs de l'OAP contribuent également aux enjeux de maintien de la richesse écologique patrimoniale et paysagère des pâtures et notamment la protection de la fonction relais des continuités écologiques des ZIEC identifiées à la Charte du Parc (Zones d'Intérêt Ecologiques à Conforter). Seuls des aménagements et installations à vocation pédagogique de découverte de la nature au-lieu dit les Prés Prêles sont autorisés sous condition de bonne insertion environnement et paysagère</li> <li>▪ L'OAP « Ferme de Maison Rouge » encadre l'évolution future de l'ancien corps de ferme dans le respect de la fonctionnalité éco-paysagère du réseau de pâtures. Le projet se fera à gabarit constant ou quasi-constant et les besoins en stationnement seront gérés dans une logique de gestion environnementale et d'insertion paysagère sur un site connexe à la ferme mais faiblement impactant.</li> </ul>	<p><b>Affirmation de la couronne agri-naturelle (pâtures)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires de la zone Np (Naturel pâture) recherchent la protection et la valorisation des fonctionnalités et des qualités paysagères et patrimoniales du réseau de pâtures. Hormis les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aucune construction ou installation n'est autorisée.</li> </ul> <p><b>Préservation des espaces agricoles ouverts et intégration paysagères des constructions isolées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement définit une zone agricole A qui identifie les secteurs agricoles stratégiques de la commune et plus largement de la plaine de Jouars et permet le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux sièges d'activité. La maintien des espaces, des usages et des activités agricoles est garant de la pérennité de la qualité des paysages de la commune. Le règlement contient des dispositions visant la qualité de l'insertion des bâtiments agricoles dans le grand paysage.</li> <li>▪ Afin de maintenir le caractère ouvert de la plaine de Jouars, de conserver la qualité des larges perceptions des espaces agricoles et de protéger la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité des terres cultivées :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions isolées existantes à vocation d'habitation font l'objet de dispositions réglementaires restrictives n'autorisant que leur extension sous triple conditions (hauteur, surface de plancher et localisation).</li> <li>- les constructions à vocation d'activités économiques isolées dans le plaine de Jouars sont zonées Ae. Les usages d'activités sont autorisées sous conditions de s'exercer au sein des constructions existantes et de ne pas générer une augmentation du bâti.</li> <li>- les constructions à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif (Aep) font l'objet de prescriptions assurant leur bonne intégration au paysage, à l'environnement et aux activités agricoles.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Valorisation du cortège arboré péri-villageois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces naturels, les éléments naturels et de végétation significatifs au regard de la leur valeur paysagère et de leur contribution en faveur de la perméabilité écologique sont identifiés au titre de l'article L151-23. Les dispositions réglementaires associées confortent la vocation naturelle de ces espaces en y interdisant toute nouvelle construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement définit les principes de compatibilité qui s'appliquent aux secteurs concernés par les périmètres de l'OAP.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 1 : Valoriser la situation d’interface au bénéfice d’une attractivité et d’une meilleure lisibilité**  
 => *Un pôle intermodal qui valorise la proximité des flux régionaux*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L’OAP « Secteur Gare » développe des objectifs et des orientations en faveur de valorisation paysagère et d’une restructuration urbaine pour valoriser l’effet de vitrine économique et paysagère du secteur. Elle participe à une meilleure insertion dans le grand paysage de la plaine et à une affirmation du secteur gare en tant que porte d’entrée Nord du Parc naturel régional et porte touristique. Sur le plan paysager, l’OAP Gare s’inscrit pleinement dans les préconisations issues du PPB de la Plaine de Jouars réalisés par le PNR.</li>   <li>▪ La recherche de qualité paysagère s’accompagne d’objectifs de restructuration, de renouvellement et de recomposition urbaine de qualité pour une monter en gamme de la zone d’activité, pour une attractivité économique renforcée et compétitive, une offre confortée en services liés aux usagers de la gare et de la zone d’activités.</li>   <li>▪ Les enjeux des mobilités sont au cœur de l’OAP notamment par la prise en compte des besoins en stationnement croissants, de renforcement des mobilités douces (sécurisées et conviviales), de réaménagement du parvis de la gare et d’une amélioration de l’offre intermodale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement identifie le secteur gare comme secteur économique (UI) au sein duquel les autres vocations sont soit interdites, soit, fortement limitées. Ce secteur est destiné à l’accueil d’activités économiques structurantes voire pouvant présenter des nuisances pour les fonctions résidentielles.</li>   <li>▪ Le quartier gare de Méré comprend un secteur UAa qui autorise les activités de services, de commerces, de proximité liées aux flux voyageurs de la gare, aux actifs travaillant sur la zone et plus largement aux habitants de Méré et aux usagers de la RN12. Il s’agit de maintenir un pôle de services en adéquation avec l’offre de mobilité et la présence d’activités économiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un emplacement réservé (n°2) est défini au nord de la voie ferrée pour aménager une aire de stationnement automobile complémentaire. La séquence au Nord de la gare n’est à ce jour pourvue d’aucune offre en stationnement public.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 2 : Elargir l'offre territoriale aux bénéficiaires de tous les habitants**

=> Une offre en logements qui réponde aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Méré

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les OAP « rue de la Longue Toise », « Croix de Rome », « Boulogne », « Longue Toise – Désiré le Prigent » fixent les conditions permettant une évolution de l'offre résidentielle présente sur la commune.</li> <li>▪ Les OAP prévoient un programme de logements à réaliser sur chacun des secteurs qu'elles visent. Elles définissent les principes programmatiques des aménagements qui peuvent prendre place sur les sites en poursuivant un objectif de prise en compte des besoins résidentiels liés aux catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires des zones U visent la valorisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe villageoise. Elles modulent les retraits par rapport aux limites parcellaires et définissent des emprises au sol maximales qui permettent l'évolution du bâti en place et l'optimisation du foncion disponible au sein de l'enveloppe bâtie villageoise sans pour autant rompre l'équilibre général de l'identité urbaine et architectural. Il s'agit de maintenir l'image et la qualité « Parc naturel régional ».</li> <li>▪ Afin de favoriser l'optimisation des espaces bâtis existants, le règlement prévoit des adaptations pour l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des zones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires de la zone AU précisent la nécessité de se reporter aux principes des OAP.</li> <li>▪ Les dispositions prévues par le règlement réglementaires permettent la réalisation des objectifs programmatique et la réalisation des logements prévus par les OAP.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 2 : Elargir l'offre territoriale aux bénéficiaires de tous les habitants**  
 => Une élévation du niveau de qualité de vie par une offre en équipements adaptée

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'OAP « Ferme Maison Rouge » répond aux besoins d'une offre en équipements dédiés à la culture, aux activités pédagogiques, de loisirs, de sensibilisation pédagogique du public, touristiques et d'hébergement associé, d'artisanat d'art. Les objectifs d'une nouvelle offre en équipements s'inscrivent dans une démarche de valorisation patrimoniale du corps de ferme par une réhabilitation respectueuses de l'identité bâtie</li>   <li>▪ L'OAP « Ceinture des pâtures péri-villageoise » contient un volet programmation à vocation d'équipement. Le secteur des prés Prêles est destiné à terme à une valorisation pédagogique liée à la découverte et la connaissance des zones humides. Les aménagements seront conduits dans une logique de sensibilité écologique et paysagère (aménagement légers et réversibles).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renforcement des fonctions de centralité et de proximité (services et équipements) dans le noyau villageois ancien est assuré à travers des dispositions facilitant leur accueil dans un tissu bâti mixte et constitué.</li>   <li>▪ Le quartier gare (UAa) conforte sa vocation de commerces et services en accompagnement des flux voyageurs et des usagers de la zone d'activité économique.</li>   <li>▪ Le supermarché en zone UH bénéficie d'un potentiel d'extension permettant de répondre aux besoins en stockage et de satisfaire aux attentes de sa clientèle communale et élargie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement définit les principes de compatibilité qui s'appliquent aux secteurs concernés par les périmètres de l'OAP.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 3 : Une identité affirmée pour une inscription au sein de la Plaine de Jouars**  
=> *Un urbanisme patrimonial qui s'exprime dans le Méré de tous les jours*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mise en œuvre des l'OAP « rue de la Longue Toise », « Longue Toise – Désiré le Prigent » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- développe un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis anciens.</li> <li>- assure le prolongement de la continuité bâtie de la rue de la rue de la Longue Toise dans la composition architecturale du projet afin de prolonger l'ambiance minérale sur rue.</li> <li>- prolonge les lignes de faitage existante.</li> </ul> </li> <li>▪ Les objectifs de l'OAP « Ferme de Maison Rouge » sont motivées par une valorisation patrimoniale et architecturale. Le réinvestissement de la ferme répond aux ambitions d'une d'une réhabilitation des bâtiments remarquables dont l'apparence extérieure et l'emplacement doivent être conservées. Les objectifs de composition urbaine et architecturale sont précisées et déclinées (cour du corps de ferme, volumes et gabarits, façades et ouvertures depuis l'espace public, toitures).</li> <li>▪ L'OAP « Longue Toise – Désiré le Prigent » développe des orientations spécifiques concernant les bâtiments agricoles existants. Ces derniers sont identifiées au schéma de l'OAP comme bâtiment dont l'apparence extérieure et l'emplacement doivent être préservés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éléments bâtis constitutifs de la trame patrimoniale de Méré font l'objet de dispositions adaptées définies par les outils règlementaires du PLU :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sein des espaces bâtis, le bâti villageois et rural, les villas remarquables et les murs de clôtures traditionnels, les éléments de petit patrimoine, les constructions industrielles et d'intérêt collectif à forte valeur architecturale et patrimoniale font l'objet de dispositions spécifiques en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Une annexe « Eléments de patrimoine identifié » complète le règlement.</li> </ul> </li> <li>▪ Les dispositions règlementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturale du tissu bâti présent. En particulier les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale paysagère sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimoniale (notamment concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère). Les dispositions règlementaires s'attachent à préserver l'identité et le caractère minéral du vieux Méré.</li> <li>▪ Les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires, fixées par le règlement, visent à assurer l'harmonie des perceptions visuelles offertes par le tissu bâti. Le règlement favorise l'implantation des constructions en limite de voie et en ordre semi-continu en zones UA et UG.</li> <li>▪ Afin de favoriser l'harmonie des tissus bâtis à l'échelle du village, le règlement permet les implantations en ordre continu et semi-continu dans les zones UA, UG et AU.</li> <li>▪ Le règlement définit les conditions permettant de garantir le maintien de l'identité architecturale du village dans le cadre d'une annexe architecturale fixant les caractéristiques urbaines et architecturales attendues vis à vis des nouvelles constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires identifient les éléments de patrimoine reportés au document graphique et définissent des prescriptions relative à leur valorisation – protection.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 3 : Une identité affirmée pour une inscription au sein de la Plaine de Jouars**

=> *Un territoire jardiné, où la place du végétal est primordiale*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les principes d'aménagement prévus par les OAP « rue de la Longue Toise », « Croix de Rome », « Boulogne », « Longue Toise – Désiré le Prigent » visent à conforter la structure bâtie villageoise traditionnelle et contenue de Méré :</li> <li>• Elle prévoit de renforcer l'enveloppe villageoise du Méré et de lutter contre l'étalement urbain. Par ces OAP, le développement de Méré s'inscrit préférentiellement dans le site d'inscription et d'implantation originel du village historique afin de préserver la ceinture éco-paysagère</li> <li>• Elles cherchent à conforter la place du végétal et du patrimoine arboré notamment par l'aménagement de séquence d'interface paysagère avec le grand paysage, les pâtures péri-villageoises et les tissus bâtis existants.</li> <li>• Elles prennent en compte les sensibilités visuelles et les perceptions visuelles emblématiques : maintien des cônes de vues sur la plaine de Jouars (OAP « rue de la Longue Toise »), la situation en interface avec les espaces agri-naturels (OAP « rue de la Longue Toise », « Croix de Rome », « Parc Boulogne »).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La délimitation de plusieurs zones urbaines (UA, UG et UH, UJ) répond à l'objectif de préservation et de valorisation des différentes ambiances paysagères des secteurs du village. Les dispositions réglementaires des zones s'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus villageois en veillant particulièrement à préserver la trame végétale qui les caractérise. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprise sol maximale des constructions. Le degré d'intensité végétale est croissant dans un ordre UA &gt; UG &gt; UH &gt; UJ.</li> <li>▪ Le PLU identifie la trame verte de parcs et boisements qui accompagne le noyau bâti villageois et les villas traditionnelles. Afin de conforter la structure de couronne arborée qui ceint le cœur de village et participe à sa qualité paysagère (effet « vélum », contribution à la végétalisation des perceptions depuis l'espace public,...) le PLU identifie ces espaces :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sein d'une zone naturelle, lorsqu'ils ne reçoivent pas de constructions ;</li> <li>- dans le cadre des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC), lorsqu'ils constituent des massifs arborés structurants et correspondent à la forêt de protection du massif de Rambouillet ;</li> <li>- en tant qu'élément paysager ou écologique (L151-19 ou L151-23) lorsqu'il s'agit de boisements de taille contenue ou d'alignement d'arbres.</li> </ul> </li> <li>▪ Le PLU identifie les grands espaces boisés structurants dans le cadre des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC). Ces espaces boisés répondent à la fois à une logique de préservation de l'armature paysagère mais également de maintien de la vocation sylvicole des espaces forestiers qui contribuent à la qualité biologique du territoire communal notamment au regard de leur fonction de réservoir biologique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal porté par les OAP.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 3 : Une identité affirmée pour une inscription au sein de la Plaine de Jouars**  
=> *Un territoire jardiné, où la place du végétal est primordiale / suite 1*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'OAP « Ceinture des pâtures péri-villageoise » répond aux objectifs de maintien et d'amélioration des capacités biologiques des pâtures et aux enjeux de maintien des mares et zones humides. L'OAP développe une sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de gestion des pâtures, de connexion écologique et de maintien de perméabilité écologique, d'entretien et de restauration des mares et des zones humides.</li> <li>▪ L'ensemble des OAP intègre un volet orientations paysagères et qualité environnementale qui visent :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renforcement de la trame végétale arborée,</li> <li>- la maîtrise de l'imperméabilisation des sols</li> <li>- l'accompagnement paysager de l'aménagement de nouvelles voies,</li> <li>- l'aménagement d'espaces bordiers végétalisés aux limites des secteurs d'aménagement et proposant une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée).</li> </ul> <p>Les OAP encouragent également le recours aux techniques constructives favorisant la meilleure performance énergétique des constructions ainsi que le recours aux techniques de végétalisation des bâtiments.</p> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin de préserver les grands espaces naturels support de biodiversité sur le territoire communal, le PLU prévoit des dispositions règlementaires adaptées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions de la zone naturelle N qui intéressent les grands espaces naturels et forestiers de la commune visent à préserver leurs caractéristiques paysagères et environnementales. Dans la zone N « stricte » aucune nouvelle construction ou installation ne peut être autorisée. Seules les constructions légalement construites peuvent faire l'objet d'extension modérée sous triple conditions (hauteur, emprise, localisation).</li> <li>• L'identification d'éléments du paysage (au titre de l'article L151-23) vise la protection des alignements d'arbres dont la richesse paysagère et environnementale est reconnue. À travers ces dispositions, le PLU traduit le principe de préservation des continuités écologiques entre les grands milieux présents sur le territoire de la commune.</li> </ul> </li> <li>▪ Dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, la gestion des eaux de ruissellement est envisagée à l'échelle de la parcelle. Le PLU appelle à la mobilisation des techniques favorables à la réutilisation des eaux de pluie. Il s'agit ainsi à la fois de contribuer à l'utilisation économe de la ressource en eau mais également de minimiser les rejets dans le milieu récepteur et les risques de débordement en cas de précipitations soutenues.</li> <li>▪ Le PLU traduit les objectifs de bon fonctionnement écologique du territoire communal et notamment du maintien des possibilités d'échanges entre les massifs le massif de Rambouillet – la ceinture herbacée des pâtures – le ru du Pontoux. Il définit des zones naturelle stricte, nature pâture, agricole qui visent les espaces naturels et agricoles qui assurent une fonction écologique.</li> <li>▪ La définition d'un coefficient d'espaces libres à végétaliser au sein des espaces urbanisés vise le renforcement et la valorisation de la trame végétale prenant place au sein de l'enveloppe. Afin de prendre en compte la réalité et les caractéristiques des tissus existants le PLU prévoit des coefficients différenciés en fonction de l'intensité urbaine de chacune des zones : 20% en UA et UG, 50% en UH et AU, 70% en UJ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions règlementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal et de gestion environnemental porté par les OAP.</li> </ul>

## **JUSTIFICATIONS**

### ***DE LA DÉLIMITATION DES ZONES***

## Les différentes zones du PLU, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
<p><b>Zones urbaines</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du village et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations et équipements en particulier.</li> <li>▪ La zone UA correspond aux parties urbanisées recevant des constructions dont l’implantation suit une trame urbaine dense et continue. Elle comprend un secteur UAa qui désigne le quartier gare inscrit plus largement en zone UI correspondant la zone industrielle de Méré. La zone UG correspond aux constructions présentant une implantation discontinue, la zone UH aux constructions présentant une implantation en retrait et la zone UJ aux parties urbanisées de la commune concernées par des enjeux spécifiques de qualité paysagère dans lesquels la place du végétal est très forte. Les secteurs concernés par la zone UJ sont caractérisés par une proximité avec la forêt et/ou une implantation en limite de la plaine de Jouars.</li> </ul>
<p><b>Zones à urbaniser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur la commune, les zones 1AU préfigurent la réalisation d’une opération d’aménagement mixte à dominante résidentielle à proximité, où à l’immédiate proximité, du cœur de village ancien.</li> </ul>
<p><b>Zones agricoles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l’activité et les habitations des exploitants sont admises.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Ae désigne les activités économiques isolées non agricoles,</li> <li>- Le secteur Aep désigne les équipements publics et d’intérêt collectif isolés dans la plaine agricole</li> <li>- Le secteur Apg désigne un secteur identifié pour accueillir et permettre la diversification agricole en autorisant les activités et les installations para-agricoles.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Zones naturelles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone N est une zone naturelle de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</li> <li>▪ Le secteur Np désigne les secteurs de prairies de la commune ayant une forte valeur biologique et paysagère, identifiés à la Charte du Parc et au Plan de Charte.</li> </ul>

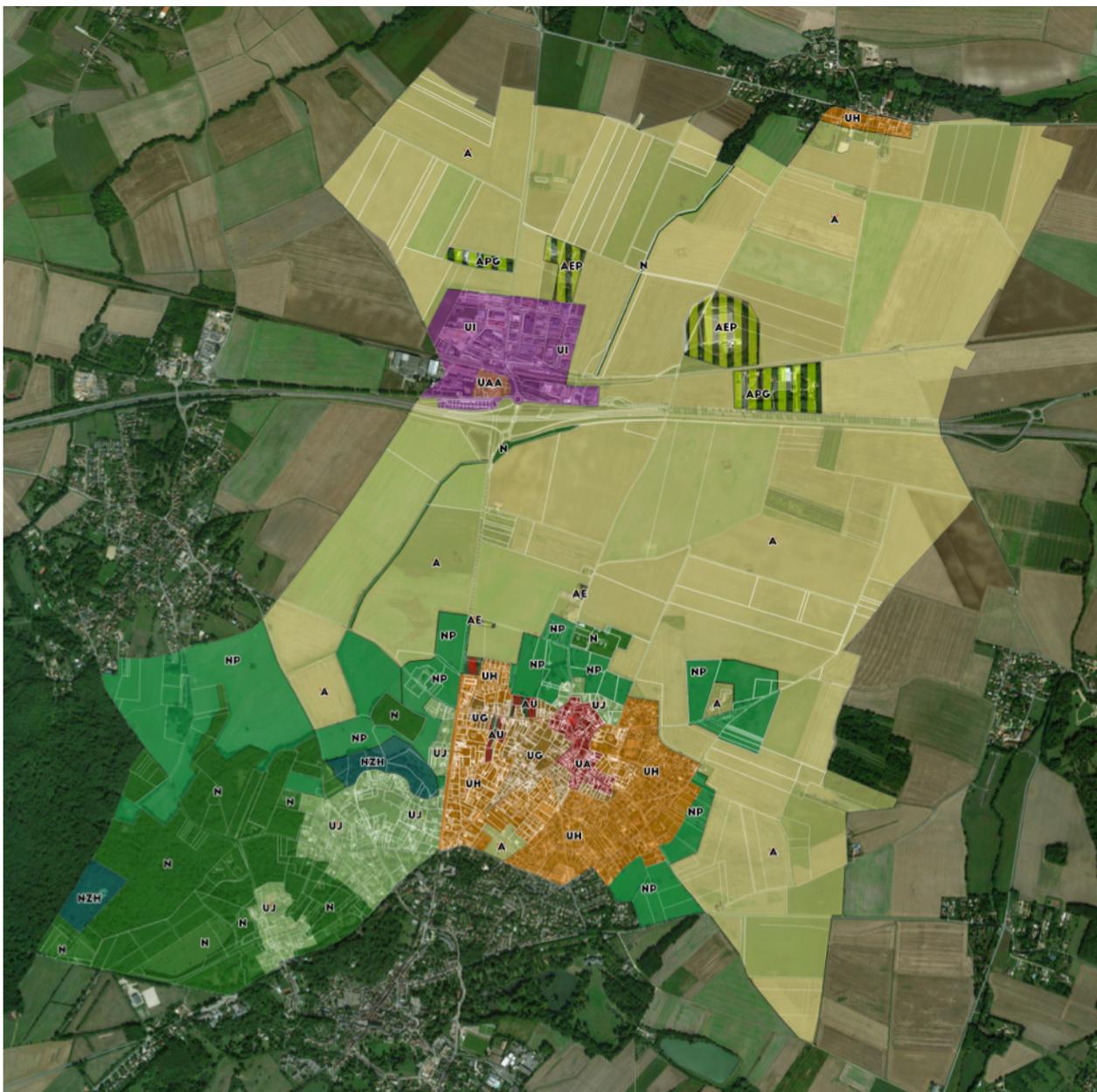


Tableau des superficies de zones au PLU

Zones	Superficie en hectare	Superficie totale ha par zone	Superficie %
UA	6,6	<b>144,1</b>	<b>13,7%</b>
UAa	1,5		
UG	11,4		
UH	58,3		
UJ	36,9		
UI	29,5		
AU	2,4	<b>2,4</b>	<b>0,4%</b>
A	674,3	<b>697</b>	<b>66%</b>
Ae	0,5		
Aep	12,5		
Apg	9,7		
N	97,8	<b>206,4</b>	<b>19,7%</b>
Np	97,6		
Nzh	11,00		
<b>TOTAL</b>	<b>1 050,0</b>	<b>1 050,0</b>	<b>100%</b>

## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 1 du PADD : Valoriser la situation d'interface et accroître la visibilité de Méré

*Un paysage vitrine, une porte d'entrée vers le Parc*

- La zone A protège les espaces agricoles qui appartiennent à l'ensemble stratégique des espaces cultivés de la Plaine de Jouars. La commune conserve sa vocation et ses fonctionnalités agricoles.
- Le classement en zone A assure le maintien de la fonction de seuil paysager agricole du PNR et du paysage d'inscription de la commune qui appartient à la Plaine de Jouars. Le classement en zone A assure une activité économique agricole dynamique et autorise le développement de nouvelles activités agricoles.
- Les activités associées aux activités agricoles sont soutenues dans leur développement et leur diversification par un zonage agricole spécifique APG.
- L'habitat isolé (non lié aux exploitations) dans les espaces agricoles peut évoluer modérément sous triple conditions (hauteur, emprise limitée, localisation) pour éviter tout mitage de la plaine de Jouars. Il s'agit de préserver l'intégrité économique des terres cultivées, d'assurer le maintien des conditions de circulation des engins agricoles.



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 1 du PADD :**  
**Valoriser la situation d'interface et accroître la visibilité de Méré**

*Un paysage vitrine, une porte d'entrée vers le Parc*

- La zone d'activités économiques de Méré et le quartier gare (UI et UAa) font l'objet d'un périmètre circonscrit – pas d'extension prévue. L'insertion paysagère et le renouvellement du secteur gare sont inscrits au projet de village dans une logique d'effet vitrine et de requalification. Le caractère circonscrit du quartier gare et de la zone d'activités répond à une stratégie de préservation des terres agricoles.
- Les activités économiques non agricoles (activités tertiaires, artisanat, etc.) diffuses dans la plaine de Jouars sont zonées AE. Ces activités sont contenues et n'ont pas vocation à se développer pour maintenir le caractère paysager ouvert et la vocation agricole des terres.
- Les secteurs d'équipement public et d'intérêt collectif (ERDF, déchetterie, station épuration) sont zonés comme des secteurs ponctuels (Aep) devant faire l'objet d'une bonne intégration au paysage, à l'environnement et aux activités agricoles.



### Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

#### **Axe 1 du PADD :** **Valoriser la situation d'interface et accroître la visibilité de Méré**

*Un paysage vitrine, une porte d'entrée vers le Parc*

- Le classement en Np de la maille des pâtures répond à une affirmation de la valeur éco-paysagère et une protection de la ceinture péri-villageoise des prairies en balcon sur la Plaine agricole et en interface avec le village.
- Cette reconnaissance participe à maintenir et préserver la scénographie naturelle du village positionné en pied de coteau.

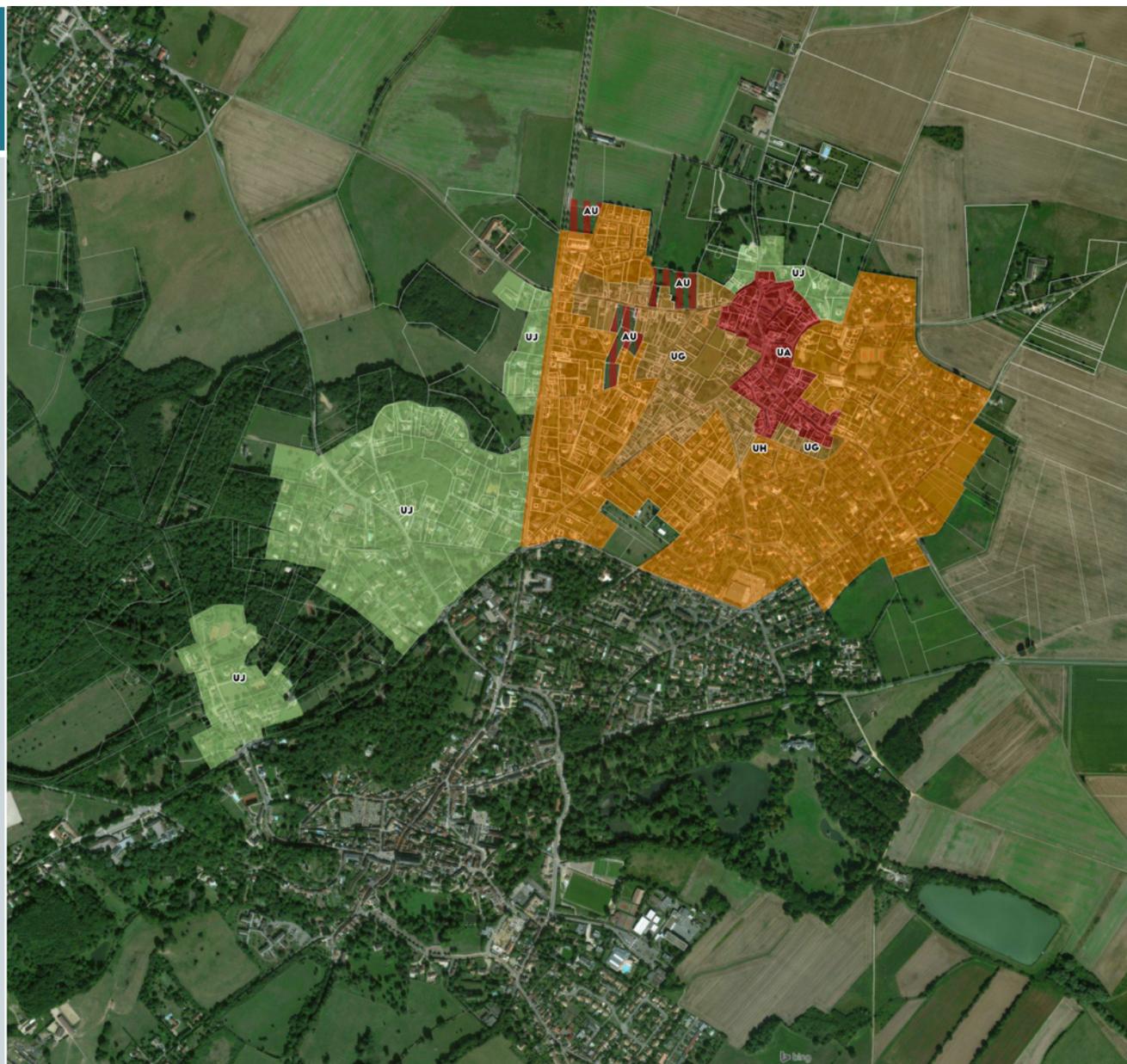


Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 1 du PADD :**  
**Valoriser la situation d'interface et accroître la visibilité de Méré**

*Un paysage vitrine, une porte d'entrée vers le Parc*

- La protection de la plaine agricole de Jouars, de la ceinture paysagère péri-villageoise, du massif forestier de Rambouillet et des espaces naturels est assurée par le maintien de l'enveloppe existante des espaces urbanisés constitués et d'une localisation préférentielle et exclusive des secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine existante.
- Le projet conforte l'enveloppe bâtie de Méré et sa lisibilité – sa discrétion – depuis la plaine, la gare, la RN12 et les voies d'accès Nord du territoire.

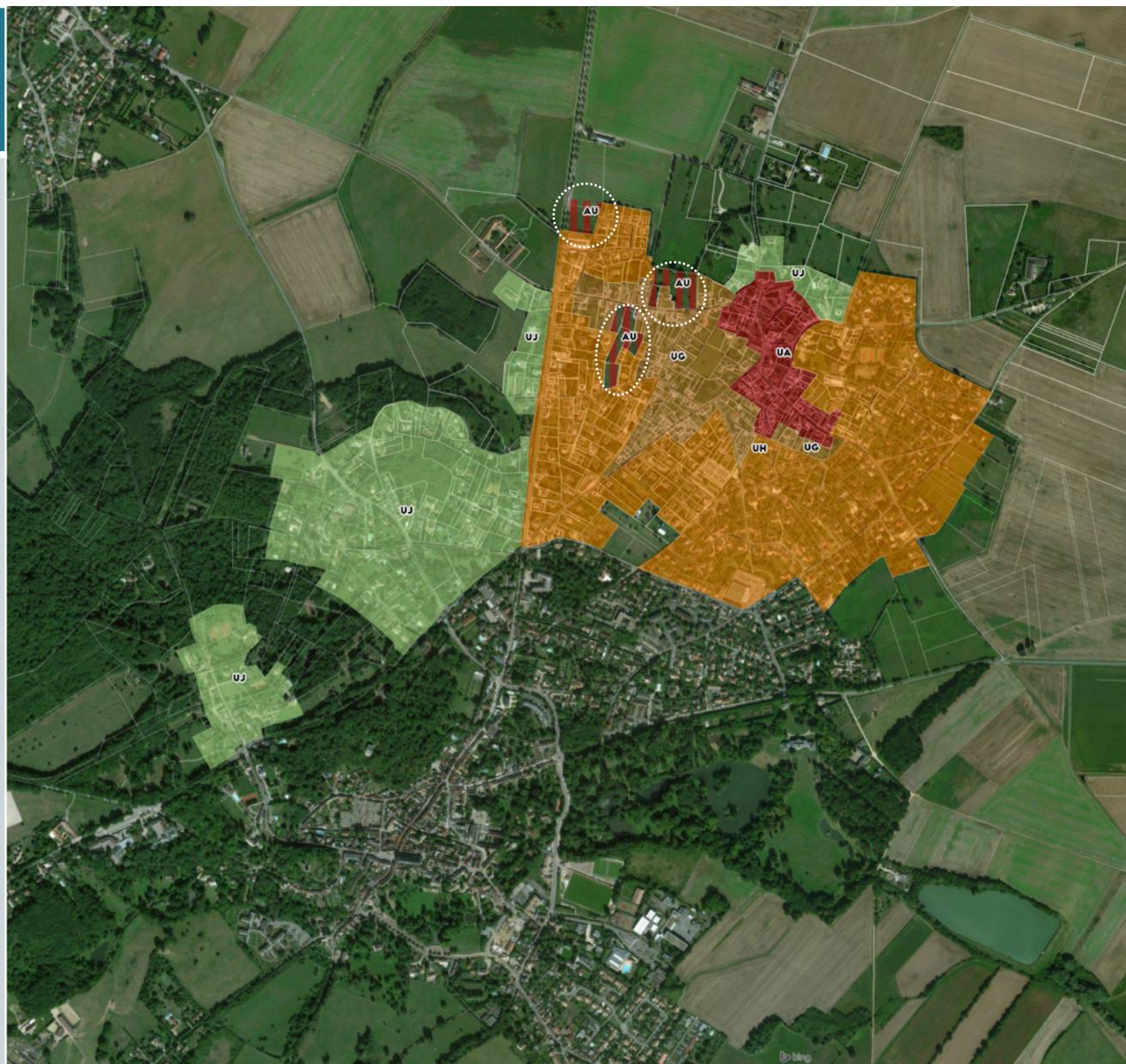


Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 2 du PADD :  
Élargir l'offre territoriale au bénéfice de tous les habitants**

*Une offre en logements qui réponde aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Méré*

- Le développement de nouveaux logements est organisé autour de 3 zones d'urbanisation future (AU) qui se situent à proximité des équipements et des services existants et futurs, du centre village ancien de Méré et des dessertes par les transports en commun.
- Elles répondent à la stratégie de confortement de la fonction de pôle relais rural en venant conforter le centre village historique.

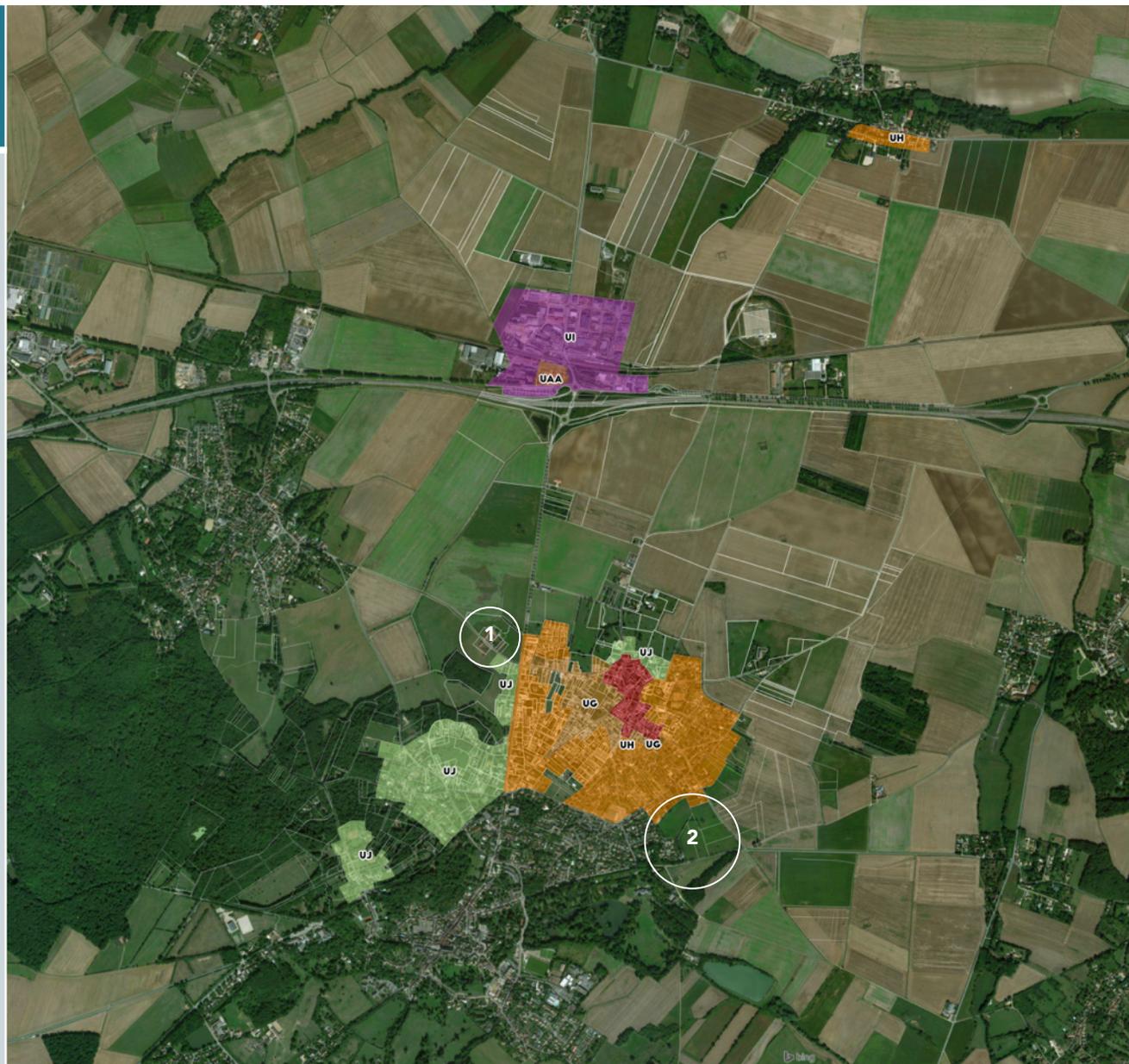


Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 2 du PADD :  
Élargir l'offre  
territorial au  
bénéfice de tous  
les habitants**

*Une élévation du  
niveau de qualité  
de vie par une  
offre en  
équipements  
adaptée*

- 1 - Le devenir du site de la Ferme « Maison Rouge » constitue une opportunité pour le développement de nouveaux équipements / services respectueux du site et de l'architecture du lieu. Le site fait l'objet d'une OAP patrimoniale, architecturale et éco-paysagère. A l'écart du village, la ferme de Maison Rouge est en quelque sorte une vigie sur la plaine, son devenir se doit d'être accompagné dans une logique de qualité architectural, de respect de l'identité agricole et rurale
- 2 – Le secteur des Prés Presles représente un potentiel d'équipement destiné aux activités de sensibilisation et de découverte des milieux naturels humides et à leur fonctionnement écologique est envisagé. Le site fait l'objet d'une OAP thématique de gestion environnementale et paysagère.
- Les zones U du village et la zone UAa (quartier gare) intègrent les équipements et les services existants et autorisent les équipements et services projetés.



### Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 3 du PADD :  
une identité  
patrimoniale  
réaffirmée pour  
une inscription  
au sein de la  
plaine de Jouars**

*Un urbanisme  
patrimonial qui  
s'exprime dans le  
Méré de tous les  
jours*

- Les éléments de patrimoine inventoriés par le PNR sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du CU. Une annexe patrimoniale composée de fiches accompagnent le document graphique du règlement et le règlement.



### Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 3 du PADD :  
une identité  
patrimoniale  
réaffirmée pour  
une inscription  
au sein de la  
plaine de Jouars**

*Un urbanisme  
patrimonial qui  
s'exprime dans le  
Méré de tous les  
jours*

- Les murs anciens présentant un intérêt patrimonial et architectural sont repérés au document graphique et identifiés au titre de l'article L151-19 du CU.



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 3 du PADD : une identité patrimoniale réaffirmée pour une inscription au sein de la plaine de Jouars

*Un territoire  
jardiné, où la  
place du végétal  
est primordiale*

- La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles qui participent au caractère jardiné de Méré et à la qualité du paysage d'inscription de la commune sont assurées par un zonage agricole et naturel.
- Le massif boisé de Rambouillet, les espaces prairiaux qui ceignent le village, le ru de Ponteux et les milieux humides constituent des espaces naturels de grande qualité qui jouent le rôle d'habitat naturel qualitatif et de réservoir pour la biodiversité. Les enjeux de fonctionnalité écologique sont préservés par un zonage en zone naturelle stricte ou par un zonage adapté (N et Np).

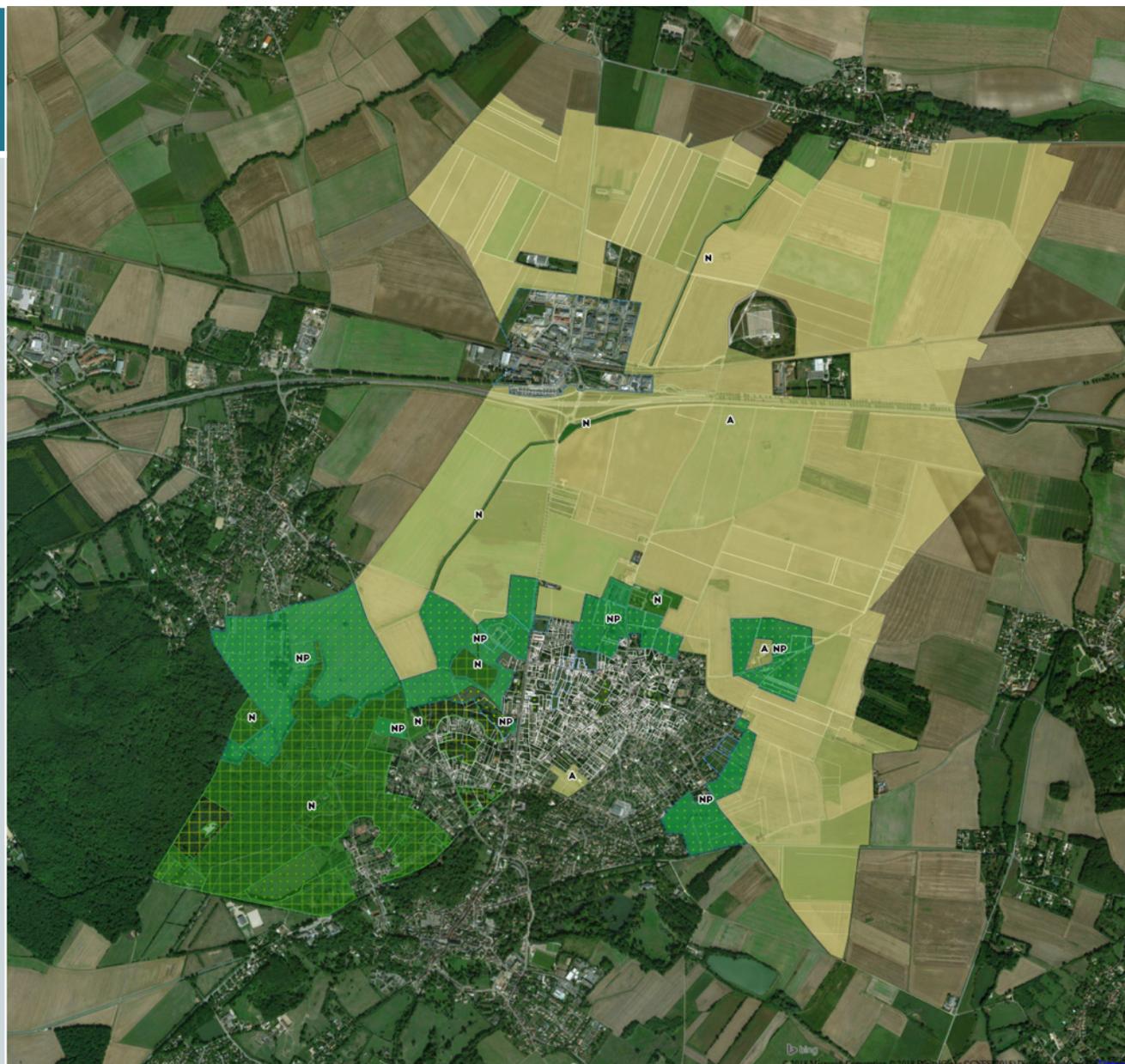


## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 3 du PADD : une identité patrimoniale réaffirmée pour une inscription au sein de la plaine de Jouars

*Un territoire jardiné, où la place du végétal est primordiale*

- Les alignements d'arbres sur l'ensemble de la commune, les espaces supports de biodiversité et de fonctionnalité écologique (réseaux de prairies et surfaces boisées de moindre importance présentes dans le village) sont identifiés localisés au document graphique et identifiés au titre de l'article L151-23 du CU.
- La forêt de protection du massif de Rambouillet est classé en zone N stricte et identifié au titre de l'article 113-1 du CU (Espace Boisé classé). Ponctuellement des séquences boisées, hors périmètre de forêt de protection, mais présentant une superficie importante et se prolongement de la forêt de protection sont également classées en EBC.
- Le ru du Pontoux et sa fonction de trame bleue est protégée et reconnu par un classement en zone N stricte sur l'ensemble de la traversée de la plaine de Jouars, et en secteur Np lorsqu'il parcourt la séquence prairiale de Méré.



### Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

#### **Axe 3 du PADD : une identité patrimoniale réaffirmée pour une inscription au sein de la plaine de Jouars**

*Un territoire  
jardiné, où la  
place du végétal  
est primordiale*

- Le renforcement de la diversité des trames végétales villageoises, de l'identité paysagère des différents quartiers de Méré sont assurés par la protection de la qualité paysagère des secteurs bâtis (UJ) positionnés en interface avec les espaces paysagers et les espaces à fonctionnalité biologique. Leur fonction de transition – de gradient éco-paysager entre espace bâti et espace agri-naturel est pleinement reconnu.



Cohérence des objectifs de programmation résidentielle dans les secteurs OAP avec la typologie des tissus bâtis existants en périphérie des sites





## **JUSTIFICATIONS**

***COMPATIBILITÉ DU PLU AUX TITRES DES ARTICLES L131-4 ET L131-5 DU CODE DE L'URBANISME***

## Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

### Compatibilité avec le SDRIF

#### Méré, un pôle de centralité à conforter

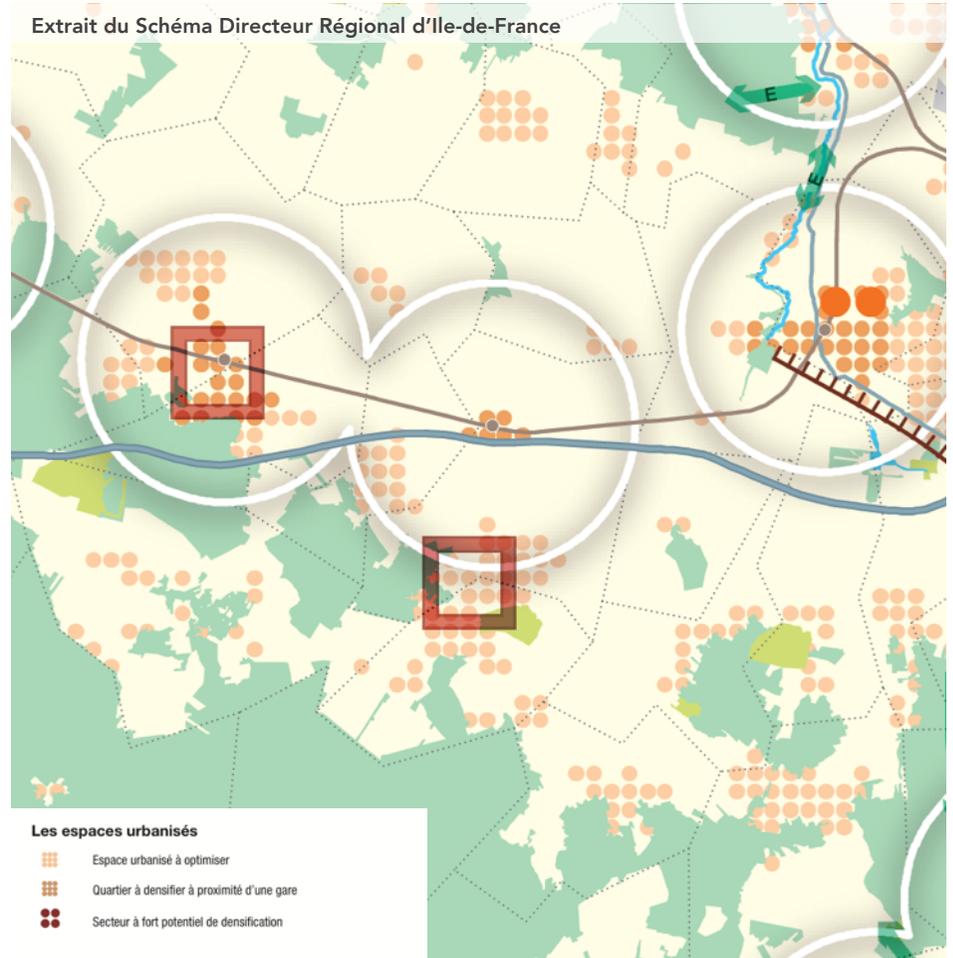
- Le village de Méré est identifié dans l'armature régionale en tant que commune de « agglomération des pôles de centralité » correspondant aux communes associées à un pôle de centralité à renforcer.
- La stratégie portée par le PLU de Méré s'appuie sur un objectif de renforcement du pôle central de Méré – Montfort -L'Aumaury en observant un modèle de développement modéré, contribuant à répondre aux orientations et aux objectifs de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Située à moins de 2 km de la gare de Montfort-Méré (isolée dans la plaine de Jouars), Méré joue un rôle stratégique dans l'organisation et la structuration de l'espace régional en faveur de l'articulation du développement urbain avec les transports collectifs.
- Le développement du village de Méré prévu par le PLU est envisagé, conformément au SDRIF, de manière privilégiée à l'intérieur des tissus urbains existants dans une logique de cohérence et de recherche d'optimisation des espaces urbains existants. Le PLU mobilise dans sa stratégie de développement un volant potentiel de +/- 3,9 ha à court et moyen terme – horizon 2025 (zones U et 1AU mobilisant des espaces non urbains). Ces zones sont toutes localisées dans l'enveloppe urbaine constituée ou en continuité immédiate et n'impactent pas les zones agricoles fonctionnelles de la plaine de Jouars. Seul le secteur 1AU du Parc Boulogne (+/- 0,6 ha) constitue une extension à l'enveloppe urbaine existante.

#### Capacité d'extension au SDRIF (+5% maximum)

- Espaces bâtis en 2012 : 138,3 ha
- 5% = environ +/- 6,9 ha (à horizon 2030)
- Le PLU prévoit la mobilisation foncière dans l'enveloppe urbaine constituée de +/- 3,9 ha à horizon 2025 et une extension de +/- 0,6 ha (soit 3,9 ha au total). Le PLU est compatible.

Données actualisées au regard du référentiel territorial de l'IAU Ile de France

### Extrait du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France



#### Les espaces urbanisés

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

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

#### Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

#### Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

Compatibilité avec le SDRIF	
<p><b>Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A l'échelle de la commune de Méré, le PLU fixe une augmentation minimale de 10% de la densité humaine.</li> </ul> <p>Les objectifs du PLU de Méré sont compatibles avec l'élévation de la densité humaine attendue sur la commune. La perspective de croissance démographique du PLU s'établit à +/- 2 000 habitants à horizon 2025 et à une recherche du confortement de l'emploi sur la commune.</p>
<p><b>Une densification des espaces à urbanisés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A l'échelle de la commune de Méré, le PLU répond aux orientations d'augmentation de 10%.</li> </ul> <p>Les objectifs du PLU de Méré sont compatibles avec la densification des espaces urbanisés attendue sur la commune. La densité actuelle de 5,7 logements par hectare passerait à une densité de +/- 7,1 logements par hectare.</p>

### Elévation de la densité humaine (+10% à horizon 2030)

- En 2013, densité humaine = 18,10 (source : référentiel territorial)
- Objectif SDRIF en 2030, densité humaine = 19,91
- Au PLU, à horizon 2025, la densité humaine : 19,53
  - = +/- 2 000 habitants + 750 emplois
  - = 2 750 sur 140,8 ha (138,3 +2,5)
  - = 19,53 de densité humaine
- La densité humaine de 19,53 visée à horizon 2030 par le PLU est compatible avec l'objectif de 19,91 affiché par le SDRIF.

### Densification des espaces urbanisés (+10% de logements à 2030)

- Logements 2012 : 675 logements sur 107,6 ha (espaces d'habitat, source : référentiel territorial de l'IAU Ile de France)
  - = +/- 6,27 logt/ha
- Logements projetés à horizon 2025 (PLU) :
  - = 880 logements sur 111,15 ha (107,6 + 3,9) = 7,9 logt / ha
- Densification des espaces urbanisés
  - = attendue au SDRIF pour 2030 : 6,9 (6,27 logt/ha x 10%)
  - = au PLU pour 2025 : 7,9 logt / ha
- La densité bâtie est supérieure à l'objectif du SDRIF. Le PLU est compatible.

Compatibilité avec le SDRIF	
<p><b>Une préservation des espaces agricoles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espaces agricoles cohérents préserver : les espaces agricoles sur la commune de Méré sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole de la plaine de Jouars. Le classement en zone A préserve les terres exploitées et s'inscrit dans le maintien et l'accompagnement fonctionnel de l'activité agricole sur la commune. La stratégie de développement définit au projet de village s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante de Méré et dans sa continuité.</li> </ul>
<p><b>Une préservation des espaces boisés et naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces boisés et naturels représentés sur la carte de destination générale du SDRIF doivent être préservés au PLU. Les espaces identifiés intéressent spécifiquement le massif forestier de Rambouillet. Son caractère et sa qualité d'espace naturel est préservé par un classement en zone naturelle stricte et par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC). Les espaces naturels en accompagnement du massif forestier de Rambouillet (boisement, pâtures) font l'objet d'un classement en N strict et Np. Enfin, l'extension des constructions résidentielles isolées dans les espaces boisés est autorisée sous triple condition afin de préserver l'intégrité des espaces boisés et éviter tout phénomène de mitage.</li> </ul>

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

### Prise en compte du SRCE

<p><b>Remise en état et maintien des continuités écologiques</b></p>	<p>Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les enjeux de continuité écologique identifiés sur la commune de Méré reposent principalement sur les espaces herbacés, de prairies et les espaces boisés (massif de Rambouillet). Une continuité Nord-Sud à fonctionnalité réduite participe à la sous trame Herbacée. Le règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définit et préserve par un zonage A, N et Np adapté aux objectifs de préservation des continuités écologiques sur la commune.</li> <li>- identifie au titre de l'article L151-23 du CU les alignements d'arbres, les prairies et les vergers de haute tige à protéger en raison de leur intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire. Dans les espaces et secteurs identifiés au titre du L151-23, les constructions sont interdites y compris les aires de stationnement seuls peuvent y être admis les aires de jeux et les allées piétonnières.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La vallée du Ponteux et ses espaces humides connexes sont classés en zone naturelle (N et Np) et en zone agricole.</li> <li>▪ La ceinture de pâtures péri-villageoises, les espaces humides et les mares présentes sur la commune font l'objet d'un zonage Np et d'une OAP thématique de gestion et d'entretien environnemental pour maintenir leur fonctionnalité écologique et leur intérêt sur le plan de la biodiversité. Seules les clôtures agricoles (3 fils de fer et poteau bois) sont autorisées en zone Np.</li> <li>▪ La forêt de protection du massif de Rambouillet bénéficie d'un classement en zone naturelle stricte et des dispositions réglementaires liées aux Espaces Boisés Classés.</li> <li>▪ Les espaces bâtis situés en interface avec le massif forestier de Rambouillet, la ceinture Nord des pâtures sont classés en UJ afin de maintenir une perméabilité éco-paysagère avec les espaces boisés et les espaces prairiaux (coefficient de pleine terre en zone UJ 70%).</li> </ul>
<p><b>Renforcement et maintien de la biodiversité dans le village</b></p>	<p>En zone urbaine et en zone d'urbanisation future, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ définit des coefficients de pleine terre spécifiques qui participent à la perméabilité écologique du tissu urbanisé (20% en UA et UG, 50% en UH et AU, 70% en UJ). Cette règle vise à maintenir des surfaces non imperméabilisées dans l'enveloppe urbaine constituée villageoise, à maintenir des espaces végétalisés support de biodiversité.</li> <li>▪ Les OAP dans leurs orientations paysagères précisent que les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales doivent permettre le passage de la petite faune. Les OAP définissent des orientations paysagères favorables à la biodiversité et à la consolidation d'une trame végétale villageoise (espèces végétales en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, haie champêtre, essences locales adaptées au climat et sol).</li> <li>▪ Les alignements d'arbres, les espaces d'intérêt écologique, les boisements signifiants dans les espaces urbains sont identifiés au titre du L151-23 du CU.</li> </ul>
<p><b>Outils complémentaires déployés dans la stratégie de renforcement et le maintien de la biodiversité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement en zones Agricole et Naturelle vise à développer le caractère naturel des aménagements extérieurs pour favoriser la biodiversité (végétation, réserve incendie de type mare). De plus, les espaces libres après implantations des constructions autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>

SAGE DE LA MAULDRE	
<p><b>SAGE DE LA MAULDRE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE de la Mauldre.</li> <li>- Le projet de village participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du ru du Ponteux (classement en zones naturelle stricte et en zone Np) et par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire, un raccordement ultérieur au réseau public doit être prévu.</li> <li>- Le projet de village participe à l'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques en lien avec le territoire communal et plus largement de la vallée de la Mauldre et ses affluents.</li> </ul>

PCET – SRCAE - PDUJ	
<p><b>Plan Climat Energie Territoire (PCET)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun Plan Climat Energie Territoire n'a été élaboré ou est en cours d'élaboration</li> </ul>
<p><b>Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien et développement du réseau de cheminements piétonniers et des liaisons douces dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et dans le tissu classé U.</li> <li>▪ Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu villageois.</li> <li>▪ Dispositions règlementaires spécifiques favorables à l'installation de systèmes de production d'énergie d'origine solaire.</li> <li>▪ Localisation des secteurs de développement urbain à vocation résidentielle dominante (zone AU) dans le village (proximité des dessertes en Transports en commun collectif).</li> </ul>
<p><b>Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUJ)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie villageoise pour encourager et faciliter les modes de déplacement actifs.</li> <li>▪ Mise en place du transport participatif Réseau Pouss'Yvelynes, liaison cyclable entre le village et la gare, projet de liaison cyclable portée par le Conseil Départemental le long de la RN12 (actions complémentaires au projet de village du PLU).</li> <li>▪ Maintien de la maille des liaisons douces locales et des boucles de randonnées.</li> <li>▪ Renforcement de l'offre en stationnement à la gare de Montfort-Méré par la définition d'un nouvel emplacement réservé à vocation de stationnement</li> <li>▪ La programmation de l'OAP « Gare de Méré » intégrant les enjeux de l'intermodalité.</li> </ul>

## Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (1/2)

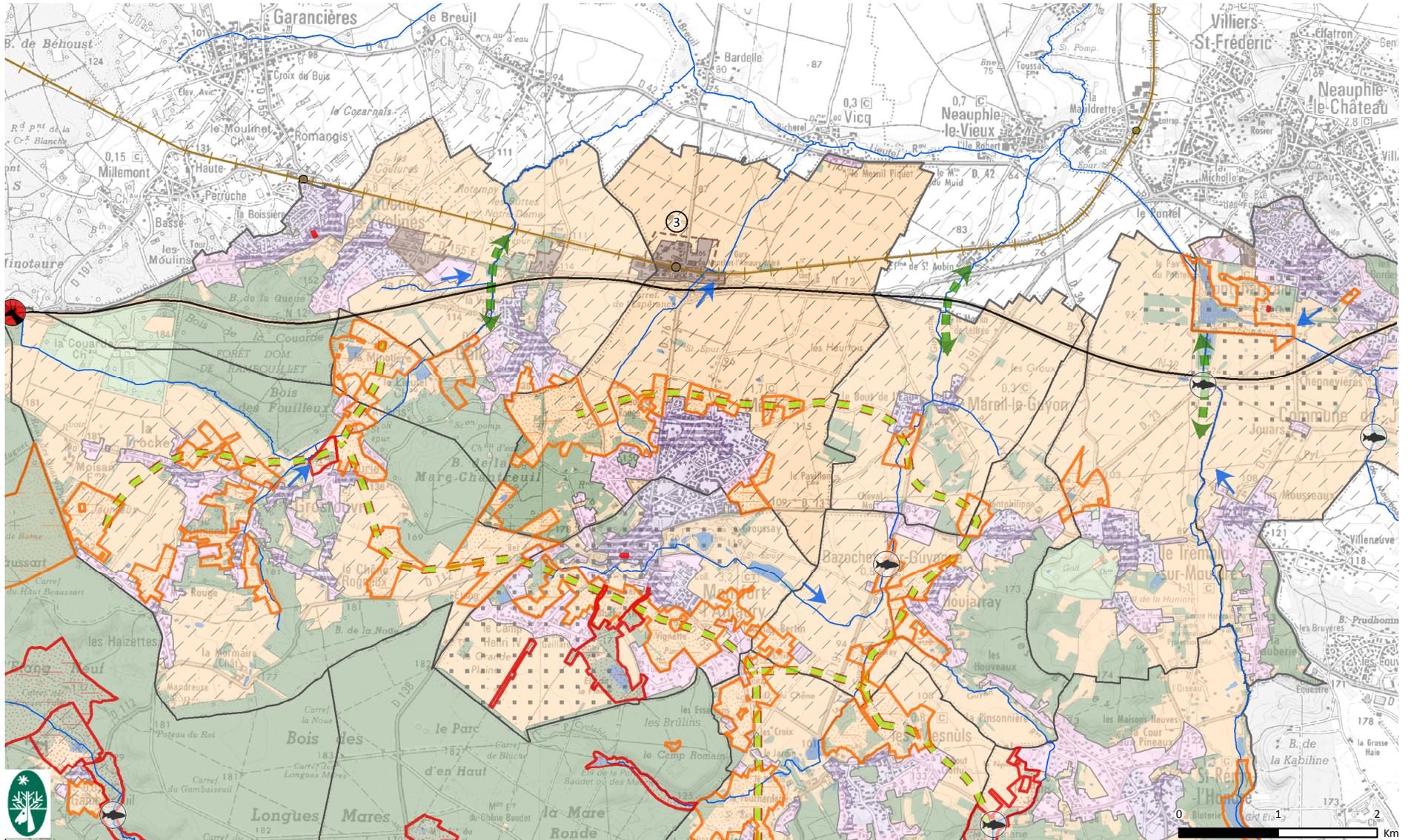
PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	
<p><b>Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le maintien de l'enveloppe existante des espaces urbanisées vise à conforter la fonction productive des espace agricoles.</li> <li>- (...), les activités agricoles sont soutenues dans leur développement et leur diversification.</li> <li>- (...) les espaces de prairies qui bordent le village constituent des espaces d'insertion et de transition paysagère (...). Ces espaces ouverts, reconnus pour leur richesse biologique, sont amenés à conserver leur vocation agricole afin de pérenniser leurs qualités.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces agricoles et les pâtures sur la commune de Méré sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols, la fonctionnalité agricole de la plaine de Jouars.</li> <li>- Les constructions existantes isolées à vocation d'habitat ou d'activités économiques autre qu'agricole sont conditionnées (extension sous triple condition ou maintien d'un gabarit constant).</li> </ul>
<p><b>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le massif de Rambouillet (...) constitue un espace naturel de grande qualité qui joue le rôle d'habitat naturel qualitatif et de réservoir pour la biodiversité.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les qualités d'espace naturel de la forêt de Rambouillet et des espaces boisés connexes au massif sont préservés par un classement en zone naturelle et par une protection au titre des EBC.</li> <li>- Les constructions existantes isolées à vocation d'habitat dans le massif boisé de Rambouillet sont conditionnées (extension sous triple condition).</li> </ul>
<p><b>Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et optimiser la consommation</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extrait du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le gare de Méré et son quartier sont amenés à évoluer progressivement vers une urbanité plus affirmée. (...) La proximité de la RN12 et la requalification urbaine des ses abords permettent d'améliorer la qualité paysagère de la principale entrée de village. Le développement de la zone d'activité de la gare est maîtrisé par un urbanisme sobre en foncier qui optimise les espaces bâtis existants.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de la zone d'activité de Méré en zone UI, aucune nouvelle extension n'est portée au document graphique : les extensions autorisées à la Charte du Parc sont d'ores et déjà réalisées et actées au document graphique du PLU.</li> </ul>

PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	
<p><b>Densifier les tissus urbains existants</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le mode de production des nouveaux logements s'inscrit dans un objectif de préservation des espaces agricoles et des paysages péri-villageois. Ils seront prioritairement localisés au sein de l'enveloppe urbaine existante. La commune vise une maîtrise de sa consommation foncière (...).</li> <li>- (...) le développement de nouveaux logements est envisagé à proximité des équipements et des services futurs existants et futurs.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les tissus bâtis anciens et contemporains existants sont confortés par des zones d'urbanisation future (AU) localisées dans l'enveloppe villageoise de Méré afin de répondre aux enjeux de densification des tissus urbains en place. Les potentiels interstitiels dans la trame bâtie sont également porteurs de nouveaux bâtis.</li> </ul>
<p><b>Restaurer et préserver la trame verte et paysagère</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le projet communal vise la préservation et la restauration des continuités écologiques à travers les continuums arborés structurants, la continuité des espaces de prairies.</li> <li>- (...) la qualité biologique des espaces naturels du territoire communal nécessite le maintien et le renforcement des connexions avec les grands réservoirs régionaux.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les continuités fonctionnelles des milieux ouverts herbacés bénéficient d'un classement Np adapté aux enjeux de continuité écologique de cette trame.</li> </ul> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Ceinture des prairies péri-villageoises » conforte les orientations de protection et de remise en état le cas échéant de la continuité fonctionnelle des prairies identifiée au Plan de Parc.</li> </ul>
<p><b>Restaurer et préserver la trame bleue et améliorer la qualité des eaux</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le ru de Pontoux et les milieux humides constituent des espaces naturels de grande qualité qui jouent le rôle d'habitat naturel qualitatif et de réservoir de biodiversité.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les continuités aquatiques du ru du Pontoux bénéficient d'un classement Np et N adapté aux enjeux de continuité de la trame bleue</li> </ul> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Ceinture des prairies péri-villageoises » conforte les orientations de protection et de restauration des espaces humides et des mares situés dans la ceinture des prairies.</li> </ul>

### PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

<p><b>Préserver l'identité et la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) les espaces agricoles ouverts constituent une des composantes essentielles des paysages communaux, ils en garantissent la lisibilité et la mise en valeur en permettant de larges perceptions.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces agricoles sur la commune de Méré sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la qualité paysagère de la plaine de Jouars.</li> <li>- Les constructions existantes isolées à vocation d'habitat ou d'activités économiques autre qu'agricole sont conditionnées (extension sous triple condition ou maintien d'un gabarit constant).</li> </ul> <p>Il s'agit de répondre aux enjeux de restaurer et conforter les paysages et menacés identifiés par les Périmètres paysagers prioritaires (PPP) plaine de Jouars.</p> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Gare de Méré » développe des orientations d'insertion paysagère visant à une meilleure insertion éco-paysagère de cet isolat bâti dans le paysage d'inscription de la plaine de Jouars</li> </ul>
<p><b>Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels</b></p>	<p><u>Objectifs au PADD (extraits du PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) la réhabilitation et l'adaptation respectueuses des bâtis anciens sont encouragées. Elles permettent de répondre aux besoins en logements, aux nouvelles formes d'habiter, aux attentes de performances énergétiques. Il s'agit à travers cela de valoriser, de « faire vivre » le patrimoine bâti ancien.</li> <li>- (...) les éléments remarquables tels que les continuités bâties, les témoins de l'architecture rurale ou le patrimoine lié à l'eau font l'objet de mesures spécifiques permettant une préservation et une valorisation respectueuses de leurs qualités.</li> </ul> <p><u>Au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le repérage des éléments bâtis d'intérêt patrimonial réalisé par le PNR, les continuités de murs anciens sont reportés au plan de zonage et font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du CU.</li> <li>- Les voies patrimoniales sont identifiées et font l'objet de prescriptions spécifiques sur le plan de la composition urbaine.</li> </ul> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP « Ferme de Maison Rouge », « rue de la Longue Toise », « Longue Toise – Désiré le Prigent » développent des orientations concernant la valorisation, la protection et la réhabilitation des éléments de patrimoine rural et agricole. Ces orientations participent à la plus-value de l'aménagement des zones, à préserver, à renforcer le caractère, l'unité patrimoniale des ensembles bâtis en place.</li> </ul>

Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN  
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA  
MISE EN ŒUVRE DU PLU**

## JUSTIFICATIONS

### Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Suite à la saisine de l'autorité environnementale (DRIEE), la révision du POS en vue de l'élaboration du PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Milieux naturels et biodiversité
<b>Zone Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du fonctionnement biologique de l'Ouest francilien (forêt de Rambouillet – Plaine de Jouars ) du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Méré n'est pas concernée directement par un site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent dans un rayon de 2 à 11 kilomètres au sud et à l'Est de commune : du massif de Rambouillet et zones humides proches (Zone de Protection Spéciale – Directive Oiseaux), de l'Etang de Saint-Quentin (Zone de Protection Spéciale).</li> <li>L'éloignement des sites Natura 2000 par rapport à la commune, leur situation non directement riveraine à la commune, l'interface des urbanisations des communes directement voisines et notamment de Montfort l'Amaury permettent d'avancer l'absence d'incidences sur l'équilibre naturel des sites Natura 2000 précités.</li> <li>Le projet communal vise à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau de pâtures, du ru du Ponteux et des ses espaces humides connexes et de la forêt de Rambouillet. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces à l'échelle du plateau boisé de Rambouillet et de la plaine de Jouars, et plus largement de la séquence Nord du Parc naturel régional.</li> </ul>
<b>Parc naturel régional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) identifiées et localisées à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse : préservation de la continuité fonctionnelle des milieux ouverts herbacées (prairies).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire communal de Méré est intégralement situé dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. A ce titre, la commune à travers son projet de village valorise sa position et son statut de commune membre du Parc en affirmant ses qualités agricoles, rurales et paysagères en rupture avec les agglomérations de l'Est des Yvelines.</li> </ul>
<b>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du bon état écologique et maintien de la continuité aquatique du ru du Ponteux.</li> <li>Protection de la continuité écologique Nord – Sud à fonctionnalité réduite participant à la sous trame herbacées identifiée au SRCE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ou II.</li> </ul>
<b>Réservoirs et continuités écologiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun réservoir de biodiversité n'est localisé sur la commune au SRCE. Les enjeux de continuité écologique identifiés sur la commune de Méré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) reposent principalement sur les espaces herbacés, de prairies et les espaces boisés au sud-ouest de la commune. Au SRCE, le ru du Ponteux est identifié comme d'eau intermittent fonctionnel (continuum trame bleue).</li> </ul>
<b>Zones humides</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du fonctionnement des milieux humides en lien avec le territoire communal et plus largement du ru du Ponteux et des ses milieux humides connexes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au regard des études qui ont été réalisées pour la révision du SAGE, il s'avère que certaines parties du territoire communal, situées notamment le long du ru de Ponteux (au lieu-dit de la « Mare à Gautier ») et au sein du « Bois de la Mare Chantreuil, » ont été identifiées comme appartenant à une enveloppe d'alerte zone humide par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie).</li> <li>Ces zones se trouvent principalement en dehors de l'enveloppe urbaine de Méré. Lorsqu'elle sont situées à proximité des tissus bâtis en place, elles ne sont non concernées par des secteurs de projet ou des capacités de développement.</li> </ul>

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Paysage, patrimoine naturel et bâti
<b>Site inscrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation et valorisation des motifs paysagers caractéristiques de la commune, et du PNR : Plaine de Jouars marquée par l'importance des espaces agricoles, de la ceinture de pâtures et de vergers en pied de coteau, des horizons boisés qui scandent le grand paysage et annoncent la proximité de la forêt de Rambouillet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Méré ne recense pas d'élément majeur de patrimoine bâti inscrit au titre des monuments historiques.</li> <li>Nota : La commune de Méré recense cependant du petit patrimoine commun. Quelques 63 éléments bâtis d'intérêt patrimonial repérés par le PNR dont 10 éléments reconnus comme remarquable et 53 éléments intéressants.</li> </ul>
<b>Site classé</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Méré ne recense pas d'élément majeur de patrimoine bâti classé au titre des monuments historiques.</li> </ul>
<b>Plan de Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la qualité du site inscrit et affirmation de la cohérence bâtie villageoise, de l'harmonie des constructions et de l'identité pittoresque préservée du village.</li> <li>Valorisation des tissus anciens à forte valeur patrimoniale et architecturale.</li> <li>Amélioration de la qualité des paysages perçus et du paysage d'inscription de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a élaboré le « Plan de Paysage et de Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort ». Les actions du plan de Paysage sont reprises et intégrées dans le projet de village. Elles intéressent plus particulièrement les enjeux liés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>la Nature et à l'eau, à la forêt, à l'agriculture et la préservation de la mosaïque paysagère,</li> <li>l'encouragement d'une agriculture dynamique et diversifiée,</li> <li>l'accompagnement d'une urbanisation maîtrisée, respectueuse des lieux et des paysages.</li> </ul> </li> </ul>

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Sols, sous-sols et déchets
<b>Sites et sols pollués</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances industriels et anthropiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 sites pollués sont répertoriés sur la commune (données BASOL).</li> </ul>
<b>Anciens sites industriels et activités de services</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS sont répertoriés au nombre de 14 sur la commune :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>sites dans la ZAE : Raboni et Cie, Bara (activité terminée), La Folie et Cie, S.A. Mécanique de Méré, Yvelines Motoculture, SOC, Dacheville Nicol, Garage de la Gare, Bressier Société Coopérative de Corbeil-Essonnes. Le projet de village sur le quartier quartier gare vise à limiter l'exposition des personnes en maintenant une vocation économique de la zone.</li> <li>Sites sur la RN 12 : Esso, Shell (activité terminée)</li> <li>Site dans le bourg : société DOC</li> </ul> </li> <li>La stratégie d'accueil de population définie par le projet de village s'inscrit à l'écart du quartier de la gare et de la RN12, préservant ainsi les personnes et les biens des risques liés aux anciens sites industriels et activités de services</li> </ul>
<b>Carrières</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun site de carrière, projet de carrière ou de comblement n'est connu ou porté par le projet de commune. Les engagements de la commune dans le cadre de son adhésion au Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ont concouru à porter l'exigence de qualité paysagère, environnementale et patrimoniale au cœur du projet de village et de ne pas la compromettre par des activités extractives et de comblement.</li> </ul>
<b>Déchets</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun projet d'établissement de traitement des déchets (ménagers, dangereux, spécifiques) n'est identifié sur le territoire ou porté par la commune.</li> </ul>
<b>Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU</b>		<b>Ressources en eau</b>
<b>Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration des capacités d'absorption des eaux de ruissellement par les sols.</li> <li>Maîtrise des rejets dans le milieu récepteur tant en quantité qu'en qualité.</li> <li>Meilleure disponibilité de la ressource en eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée directement par des périmètres de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Seule une petite séquence Nord de la commune (hameau du Mesnil Piquet) est impactée par le périmètre de protection éloigné du champ captant de Cressay. Ce secteur de la commune n'est pas concerné par de nouveaux développements, le projet de village maintient le caractère de hameau du Mesnil Piquet et la vocation agricole de ce secteur Nord.</li> </ul>
<b>Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet de village participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du ru du Ponteux par un zonage adapté (classement en zone naturelle stricte et en secteur Np) et par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire.</li> </ul>
<b>Captage prioritaire grenelle</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée.</li> </ul>
<b>Zone de répartition des eaux (ZRE)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée par une zone de répartition des eaux (ZRE).</li> </ul>
<b>Assainissement et capacité d'assainissement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Méré au nord de la gare et de la nouvelle zone économique de Méré, (desserte par la RD76). La capacité de traitement est de 2 000 équivalents-habitants hors la somme des charges entrantes n'est que de 1144 EH donc suffisant pour les besoins de la commune définis au projet de PLU.</li> <li>Les boues de la station de Méré sont traitées par la station de d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric. Le réseau collecteur est le ru de Ponteux.</li> </ul>

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	Risques et nuisances
<p><b>Risques et aléas naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risques liés aux mouvements de terrain                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Méré est concernée par l'arrêté R.111.3 Mouvements de terrain (arrêté préfectoral du 5 août 1986). Les risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse – réhydratation des argiles est présent sur la commune. Le risque fort se développe en pied de coteau hors de la zone urbanisée. La partie agglomérée est en risque a priori nul. La plaine de Jouars, le secteur de la gare et le Mesnil Piquet sont en zone d'aléa faible : aucun développement significatif n'est prévu dans ces secteurs de la commune.</li> </ul> </li> <li>▪ Risques liés aux inondations                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comme de nombreuses communes des Yvelines, la commune Méré est concernée par l'arrêté R.111.3 d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992).</li> </ul> </li> <li>▪ Risque sismique                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune est inscrite en zone de sismicité très faible (1 sur 5). Elle présente une faible exposition des personnes au risque sismique. Le projet de village n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux risques et nuisances des biens et des personnes.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Plan de Prévention des Risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques ou un projet d'établissement de Plan de Prévention des Risques.</li> </ul>
<p><b>Nuisances connues (lumineuses, sonores, vibratoires...)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le territoire de Méré est exposé aux nuisances sonores. Il est traversé par la RN 12 classée comme voie bruyante et la voie ferrée qui n'est pas répertoriée comme infrastructure bruyante dans la traversée de Méré.</li> </ul>
<p><b>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La RN 12 est répertoriée comme infrastructure de catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres (secteur sud de la zone d'activité de la gare de Méré). Les habitations sont largement implantées au delà des 250 m de la zone de bruit. Le village se situe +/- 1,5km de la RN. Les habitants ne sont donc en aucun cas impactés par la RN12.</li> <li>▪ Aucune urbanisation future n'est projetée par le PLU en rive de la RN12.</li> </ul>

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Air, Energie, Climat
<p><b>Enjeux spécifiques relevés au SRCAE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participation à l'amélioration de la qualité de l'air</li> <li>▪ Renforcement de l'échelle de proximité et du piéton.</li> <li>▪ Amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et futures.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Méré figure au Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone favorable à l'éolien mais à fortes contraintes paysagères : Plaine de Jouars, Plan de Paysage et de Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort (PNR). Le projet fait cependant l'objet d'une incitation et d'une mise en œuvre de pratiques vertueuses : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en favorisant le maintien du caractère compact et ramassé de l'enveloppe villageoise qui assure le maintien de l'échelle du piéton, des mobilités douces et de la proximité.</li> <li>- en autorisant l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.</li> <li>- en autorisant la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales afin de permettent de limiter ou d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et qui vise à une économie des ressources sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La commune n'est pas engagée et/ou concernée dans une démarche Air, Energie, Climat. (Cf. paragraphe ci-dessus).</li> </ul>
<p><b>Projet éolien ou de parc photovoltaïque</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La commune n'est pas engagée et/ou concernée par un projet de parc éolien ou photovoltaïque. Le règlement en autorise l'usage domestique sous condition du respect du site et du paysage.</li> </ul>

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain
<p><b>Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La commune s'inscrit dans les objectifs de développement fixés par le SDRIF et par la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse. Les objectifs de développement résidentiel et économique sont contenus au sein de l'enveloppe urbaine existante identifiée au plan de Charte du Parc. Aucune extension urbaine et développement urbain ne sont projetées en dehors de l'enveloppe urbaine constituée qui pourraient impacter la fonctionnalité des terres agricoles et la pérennité des exploitations.</li> <li>▪ Le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle sont envisagés par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement (cœur d'îlot, espaces libres) et par la reconversion d'anciens bâtiments ayant perdu leur vocation agricole.</li> <li>▪ L'ensemble des espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine sont préservés de l'urbanisation.</li> </ul>
<p><b>Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation des espaces agricoles et naturels de la commune, et plus largement de la plaine de Jouars, des espaces forestiers de Rambouillet et des espaces naturels du coteau.</li> <li>▪ Conservation et recherche du caractère regroupé et contenu de l'enveloppe bâtie villageoise.</li> <li>▪ Maintien et valorisation de l'enveloppe péri-villageoise des espaces naturels, agricoles et pâturés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre du projet de commune, les potentialités d'optimisation foncière sont basées sur la mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine constituée du village de Méré :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- des cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis et qui présentent un potentiel de mutation à moyen terme concernant +/- 4,5 ha (capacité d'une 80-90 de logements maximum) dont la rétention foncière et les contraintes sont plus au moins fortes selon les secteurs de la commune.</li> <li>- de tènements libres au sein de l'enveloppe urbaine constituée existante identifiée à la Charte du Parc et qui présentent un potentiel de développement futur de 1,8 ha concernant la réalisation d'une quarantaine de logements au projet de village (OAP).</li> <li>- d'un tènement foncier en entrée Nord de la commune situé hors de l'enveloppe bâtie constituée au Plan de Charte mais jugé stratégique sur le plan de la cohérence urbaine et du projet (0,6 ha +/- 10-15 logements, OAP).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Ouverture à l'urbanisation</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones d'urbanisation futures sont situées dans l'enveloppe urbaine constituée et ne présentent aucun impact significatif sur leur environnement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles ne sont pas reconnue au regard de leur qualité biologique spécifique,</li> <li>- elles bénéficie d'une insertion éco-paysagère assurée dans le cadre de l'OAP ou d'autres outils réglementaires,</li> <li>- elles ne sont pas concernées par des risques particuliers et n'est pas en mesure d'accroître les phénomènes à l'origine de risques potentiels sur la commune.</li> </ul> </li> </ul>



## **INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

- En application de l'article L152-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous sont proposés en s'appuyant sur les objectifs visés par l'article L101-2.
- L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Objectif	Indicateur
Equilibre démographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de nouveaux logements créés au sein du village</li> </ul>
Equilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilisation foncière des secteurs de développement urbain identifiés par le PLU</li> <li>▪ Evolution des disponibilités foncières résiduelles existantes au sein de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
Equilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evolution de l'enveloppe bâtie</li> </ul>
Equilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du village ancien</li> <li>▪ Nombre de constructions réhabilitées dans le centre ancien</li> </ul>
Equilibre entre les besoins en matière de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places de stationnement réalisées</li> </ul>
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évolution paysagère des secteurs d'entrée de commune et notamment du secteur gare et des paysages bordiers de la RN12</li> </ul>
La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'emplois sur la commune</li> <li>▪ Evolution du nombre d'emplois et d'entreprises</li> <li>▪ Secteur desservi par le haut débit</li> <li>▪ Nombre de logements locatifs</li> </ul>

Objectif	Indicateur
La sécurité et la salubrité publique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'accidents recensés sur les routes communales</li> <li>▪ Nombre de constructions réalisées ou exposées aux nuisances sonores</li> </ul>
La préservation des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'habitations dans les zones à risques</li> <li>▪ Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles</li> </ul>
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Surface d'espaces naturels protégés</li> <li>▪ Surface imperméabilisée par projet / surface totale du projet</li> <li>▪ Surface des pâtures</li> <li>▪ Linéaire d'alignement d'arbres</li> </ul>
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques subventionnés par l'ADEME</li> </ul>