

Département de l'Essonne



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et justifications du zonage et du règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2024 approuvant le PLU

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :	5
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP	5
1. LES OBJECTIFS DU PLU	6
2. LE PADD	7
2.1. OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX	7
2.2. L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	9
2.3. L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	19
CHAPITRE 2 :	23
LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES	23
1. LA ZONE UA	25
2. LA ZONE UC	27
3. LA ZONE UG	28
4. LA ZONE UH	31
5. LA ZONE UI	32
6. LA ZONE UL	34
7. LA ZONE 1AUa	35
8. LA ZONE 1AUb	36
9. LA ZONE A	37
10. LA ZONE N	38
11. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	44
CHAPITRE 3 :	50
LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES	50
1. CONSTITUTION DU REGLEMENT ET REGLES COMMUNES	51
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE	55
2.1. La zone UA	55
2.2. La zone UC	59
2.3. La zone UG	62
2.4. La zone UH	67
2.5. La zone UI	71
2.6. La zone UL	74

2.7. La zone 1AUa	77
2.8. La zone 1AUb	81
2.9 La zone A	84
2.10. La zone N	87
CHAPITRE 4 :	91
LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DU SDRIF A L'HORIZON 2030	91
CHAPITRE 5 :	94
LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS	94

**CHAPITRE 1 :
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES
OAP**

1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le Mérévillois est une commune nouvelle créée par le Préfet de l'Essonne le 28 septembre 2018. Elle est née de la fusion des deux communes de Méréville et d'Estouches.

Le territoire de la ville nouvelle est ainsi couvert par deux documents d'urbanisme, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Méréville et la carte communale d'Estouches.

La prescription de l'élaboration d'un PLU sur l'intégralité du territoire de la ville nouvelle du Mérévillois a été délibérée par le Conseil Municipal en date du 9 octobre 2019. Cette procédure est aujourd'hui rendue nécessaire pour réviser le PLU de Méréville approuvé le 3 février 2011 et pour intégrer le territoire d'Estouches couvert par une carte communale. L'enjeu est également de prendre en compte les évolutions législatives (lois dites « Grenelle II », « Duflo », « MAPTAM » et « ALUR » ainsi que les documents supra-communaux existants, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure d'élaboration du PLU sont de :

- Maîtriser l'évolution urbaine de Méréville et d'Estouches dans le cadre d'une logique de projet conciliant le respect de son patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement, le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers.
- Promouvoir des extensions urbaines en particulier en faveur de l'habitat en continuité du tissu urbain existant aux fins de permettre une gestion économe de l'espace.
- Favoriser la diversité de l'habitat en développant les perspectives de logement social.
- Constituer progressivement des réserves foncières aux fins d'être en mesure de répondre à terme aux besoins en logements à venir.
- Renforcer l'approche qualitative du développement communal (émergences de nouvelles exigences dans le cadre du développement durable).
- Prendre en compte des problématiques de déplacement tant en matière de circulation automobile, de circulations douces que de transports en commun.
- Revitaliser le centre-ville et d'autres secteurs denses en termes de paysage urbain en rendant constructibles les petites parcelles.
- Dynamiser les commerces sur l'ensemble du territoire communal et réfléchir sur la localisation des activités économiques.
- Poursuivre la politique de construction d'équipements publics culturels, sportifs ou administratifs mis à disposition des habitants.
- Corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme.

2. LE PADD

2.1. OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

Cette procédure d'élaboration-révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

L'exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ville du Mérévillois, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement écrit et graphique), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.

La politique urbaine et environnementale du Mérévillois doit également s'articuler, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L.131-1 et suivants définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en décembre 2013,
- du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France, approuvé le 19 juin 2014,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé le 21 octobre 2013.

Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la première partie du rapport de présentation. A partir des objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

La définition du projet de territoire de la commune du Mérévillois se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

2.2. L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la commune, au vu des enjeux dégagés à l'issue du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune du Mérévillois a défini cinq grands axes de son projet de ville à l'horizon de 10 ans :

- AXE 1 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

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

- AXE 2 : MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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

- AXE 3 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- AXE 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

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

- AXE 4 : DEVELOPPER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

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

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.

AXE 1 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

. Poursuivre la protection et la valorisation du grand paysage naturel

Le grand paysage du Mérévillois rural et bucolique repose essentiellement sur la diversité de ses paysages et l'équilibre entre les espaces boisés, les espaces agricoles et les milieux naturels de la vallée de la Juine présentant un caractère parfois patrimonial.

Afin de protéger ces différentes composantes paysagères, l'enjeu est de poursuivre leur protection et leur valorisation.

La préservation du grand paysage agricole aux horizons lointains, ponctué de petits îlots boisés, de hameaux, de fermes a été poursuivie en maintenant le classement agricole (zone A) sur les terres agricoles. Il a également été réintégré la quasi-totalité des terres à usage agricole classées en zones d'urbanisation future (AU) du précédent PLU. Ces terres, non retenues pour être ouvertes à l'urbanisation (32 hectares), reprennent leur statut de zones agricoles au plan de zonage (A).

La préservation des milieux naturels et boisés (la vallée de la Juine, les espaces boisés sur les coteaux de la vallée de la Juine et des vallées sèches vallée Boudet, vallée au Gendre, vallée de Moret) est également reconduite et renforcée ; d'une part par la reconduction des zonages naturels (zone N) et de la plupart des Espaces Boisés Classés (EBC) et d'autre part par la création d'Espaces Verts à Protéger (EVP).

Le PLU reprend en effet les démarches de protection relatives au patrimoine boisé puisque les EBC (Espaces Boisés Classés) sont globalement maintenus sur les grandes entités boisées. Ainsi, les boisements et les espaces inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » et classés en forêt de protection sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC.

Quelques EBC ont été supprimés à la réalité de certains boisements et remplacés par des EVP sur les secteurs de la Vallée au Gendre et du Croc Renard. Cette protection moins contraignante permettra notamment la gestion et l'entretien régulier de ces espaces qui se sont banalisés du fait de l'abandon des pelouses calcicoles pâturées (ils se sont enfrichés, puis boisés entraînant une perte de biodiversité). L'enjeu est de les restaurer en lien avec la gestion des Espaces Naturels Sensibles.

Par ailleurs un EBC, instauré sur le périmètre de protection de 35 mètres autour des cressonnières sur le secteur de Semainville, a été supprimé pour améliorer le développement de la culture du cresson gêné par l'ombrage des arbres notamment.

Le PLU réaffirme également la bande de protection de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, localisée en limite du plateau agricole sur les secteurs « Les Morts », « Entre les Buissons », et « Au-dessus des rivières ».

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée et en particulier le corridor appartenant à la sous-trame arborée au Nord, identifié comme fonctionnel et le corridor des milieux calcaires qui longe les secteurs agglomérés de la commune.

La trame bleue du Mévillois, constituée notamment par la Juine est protégée. Pour la préserver et en particulier sa ripisylve, le PLU inscrit dorénavant une limite de protection de 6 mètres depuis le haut de ses berges.

Les zones humides de la SIARJA sont dorénavant inscrites au plan de zonage et protégées au règlement, en interdisant dans leur périmètre, tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides, les comblements,

affouillements et exhaussements, la création de plans d'eau, le pompage, le drainage, le remblaiement, le comblement, l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En revanche, sont admis les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles sous réserve d'un plan de gestion ainsi que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, sous réserve de l'acceptation des services de l'Etat et de l'avis du SIARJA après dépôt du dossier adéquat.

Le cadre paysager et boisé des quartiers du Petit Parc, du Bois de Boulogne et de la Camusc, malgré leur classement antérieur EPR (Eléments de Paysage Remarquable) font toujours l'objet de défrichage sans replantation d'essence. Pour préserver le caractère paysager de ces secteurs, il est dorénavant instauré une bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement des voies, pour préserver leurs cœurs d'îlots paysagers et protégés également par des Espaces Verts Protégés (EVP). Dans ces EVP toute construction est interdite, sauf les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les abris de jardin, les piscines...

Pour le secteur de la Camuse en milieu plus central et réservé à des enjeux de développement de loisirs verts, sont autorisés en plus les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ... sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

. Conserver et développer la présence de la nature dans le tissu urbanisé

Dans le cadre des projets de développement de la commune et plus particulièrement l'OAP de Saint-Père, des continuités et des zones relais vertes seront intégrées et accompagnées de nouvelles liaisons douces, bordées de végétal. Ce principe paysager permet d'organiser de nouveaux corridors écologiques inter-quartiers, reliés aux grands maillons de la trame verte et bleue du territoire. Ce maillage vert, liant tous les éléments de biodiversité, renforcera ainsi les continuités écologiques existantes. Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver, de développer et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

Le PLU réaffirme et renforce les obligations de maintenir et de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement (plantation d'arbres, espaces verts communs pour les lotissements de plus de 10 logements, marge de recul paysagée, composition des haies, ...). Ces espaces verts privés contribuent également à l'image végétale du territoire.

L'objectif du PLU est de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantes de la pérennité de quartiers paysagers. Dorénavant, les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

La commune comporte un bâti traditionnel qui marque l'identité architecturale et paysagère du territoire, notamment dans les bourgs et les hameaux anciens, qui ont chacun une morphologie urbaine propre dont la commune souhaite maintenir l'identité.

Dans la lignée de l'enjeu de protection patrimoniale, un inventaire du patrimoine vernaculaire à protéger a été réalisé par la Ville (tracé des anciens remparts, constructions remarquables, moulins,

murs, puits, ...) qui a conduit à protéger une centaine d'éléments vernaculaires au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme.

L'Architecte des Bâtiments de France au cours d'une réunion de travail a validé ce travail.

Ce classement au règlement les protège de toute destruction, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité. En cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France annexées au règlement devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 151).

. Pérenniser le bon niveau d'équipements

Le diagnostic a montré que l'offre en équipements est adaptée au poids de population du Mérévillois.

L'objectif municipal reste d'offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants. Concernant l'offre de proximité, le PLU met en place différents outils favorables à son développement ou encore à son évolution. Tout d'abord, le règlement, dans une logique de mixité affirmée des fonctions à l'échelle du territoire, autorise les équipements dans l'ensemble des zones.

Par ailleurs, le règlement poursuit les dérogations aux règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif, pour ne pas contraindre la réalisation de certains équipements qui serait nécessaire ou l'adaptation ou encore l'extension de ceux existants.

Le PLU vise à favoriser le développement des équipements d'intérêt général dans le cadre de l'OAP Saint-Père, qui inclut notamment un foncier pour l'accueil d'une nouvelle gendarmerie et des logements de fonction associés (environ 19).

Par ailleurs, pour anticiper les besoins communaux au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part, de croissance démographique et d'autre part, de vieillissement structurel de la population en place, il est également prévu deux réserves d'équipements collectifs sur cette OAP.

. Assurer la gestion des déchets

La commune souhaite, en lien le syndicat de collecte qui a la compétence collecte et traitement, veiller à assurer une bonne gestion des déchets en intégrant dès la conception des projets cette composante : dimensionnement des locaux, tri sélectif, proposition de composteurs individuels, etc.

AXE 2 : MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires, et également pour pallier au phénomène de vieillissement de la population et de décohabitation (baisse des 15-29 ans), l'enjeu communal est de créer de nouveaux logements, pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux de construction d'habitat supra communaux.

Les études montrent que pour assurer uniquement le maintien de la population pendant la période 2007 et 2017, 90 logements supplémentaires était nécessaire, soit en moyenne 9 logements par an. 6 sur la période ont manqué pour maintenir le niveau de population.

. Revoir les capacités de développement actuelles

Au SDRIF de 2013, la commune du Mérévillois ne dispose plus de secteurs d'urbanisation nouvelle. Dans ce cadre, la quasi-totalité des zones d'urbanisation future (AU) représentant 32 hectares a été supprimée pour retrouver un classement en zone agricole (A).

L'objectif communal est de contenir et de maîtriser les extensions urbaines de manière à préserver les espaces agricoles et naturels marqueurs de l'identité du territoire. Cependant, la commune souhaite relancer la croissance démographique et diversifier l'offre d'habitat pour notamment répondre aux objectifs résidentiels chiffrés du SDRIF et souhaite maintenir et développer son activité économique pour répondre aux demandes d'extension et ainsi dynamiser l'indice de concentration d'emploi.

Dans le cadre du SDRIF, Le Mérévillois appartient à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » et à ce titre, la commune a droit à une extension urbaine qui ne doit pas excéder 5% de la surface urbaine existante, ce qui représente un potentiel foncier d'environ 8 hectares.

De ces 8 hectares ont été retranchées les terres agricoles, naturelles et forestières consommées depuis 2014 estimées par la Ville à environ 2 hectares. Dans le cadre du présent PLU, la commune dispose ainsi d'un droit d'extension urbaine de l'ordre de 6 hectares.

Ce potentiel dans le cadre du PLU est utilisé par l'opération Saint-Père classée au PLU en zone 1AUa (4,9 hectares environ) et par l'extension de la zone d'activités classée au PLU en zone 1AUb (2 hectares environ). Ces deux secteurs sont couverts par une OAP respective pour encadrer leur aménagement.

Ces deux secteurs ont été choisis pour les raisons suivantes :

- Site Saint-Père : Une petite partie du site de l'ancienne ZAC des Jardins Saint-Père classé au PLU antérieur en zone AUJSP a été choisi pour accueillir un programme de nouveaux équipements d'intérêt général, avec notamment la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et d'une réserve foncière pour accueillir un équipement public (centre de secours éventuellement).

Ce site a notamment été retenu car le projet de la gendarmerie nationale est un équipement qui demande une grande accessibilité pour traiter parfois l'urgence des interventions. Le besoin d'être proche et connecté aux principaux axes routiers de la commune a ainsi constitué une nécessité.

Son association à un programme résidentiel dans la continuité du bourg est apparu indispensable, pour d'une part équilibrer financièrement l'opération, et d'autre part pour relancer la croissance démographique en complément de l'évolution du tissu urbain existant.

Il est à noter que le site de Glaire, constituant une vaste dent creuse dans le tissu aggloméré, n'a pas pu être retenu du fait de la présence de sources sur ce secteur.

- Site de l'extension économique : La zone d'activité actuelle fait l'objet de demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités, qui ne peuvent pas toujours être prises en compte faute de foncier adapté ou disponible.

Pour au moins maintenir les activités en place et renforcer l'attractivité économique, ce site est apparu adéquat en termes de localisation, car il est situé dans la continuité bâtie de la zone d'activités et au plus près des infrastructures et des réseaux. Par ailleurs, les terres agricoles sur ce secteur en étant caillouteuses, sont inexploitablement et sans qualité agronomique.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude économique actuellement menée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne, ce secteur est inclus en zone d'extension urbaine à vocation économique.

A noter : les emplacements réservés sont situés dans les espaces naturels, agricoles et forestiers. Leur instauration n'est globalement pas comptabilisée comme de la consommation car les aménagements prévus visent à valoriser ces espaces naturels (cheminements, aménagement léger d'espace de loisirs. L'aménagement d'un chemin piéton sur les bords de la Juine le long de la Juine (ER3) sera réalisé sans imperméabilisation de l'espace en préservant les sites et les milieux naturels.

L'aménagement d'espaces de loisirs verts (ER4) proches de la zone agglomérée pour les habitants ne fera pas l'objet d'imperméabilisation, avec l'installation d'équipements légers d'intérêt public tels que

l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...).

Seul l'aménagement d'un carrefour à Courcelles (ER1) aura un impact sur la consommation d'espace pour 260 m².

. Renouveler en priorité le tissu existant

L'enjeu communal est d'infléchir la baisse démographique constatée lors du dernier recensement. Le calcul du point mort montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2007 et 2017, la production de 9 logements par an a été nécessaire.

A cette fin, des ensembles de dents creuses non bâties ou partiellement bâties, enserrées dans le tissu urbain existant et bordées de réseaux, ont été identifiés pour offrir sous la forme de quatre OAP des potentialités de foncier ciblé, pour réaliser des constructions à destination d'habitation, estimées à une cinquantaine de logements.

Cet objectif participera également à répondre aux enjeux de production de logements fixés par le SDRIF, qui demande que le PLU soit en capacité de permettre la réalisation d'au moins 9 logements par an, entre 2014 et 2030. Au cours des dix dernières années, il est dénombré en moyenne la réalisation de 8 à 9 logements par an sur le territoire. Ce chiffre répond globalement à l'enjeu du SDRIF, c'est la raison pour laquelle les droits à construire de l'ensemble des zones résidentielles ont été maintenus. L'enjeu municipal reste de trouver un équilibre entre optimisation du tissu existant et préservation de de la nature au sein des quartiers résidentiels, qui jouent un rôle important dans la qualité des paysages habités et le développement de la biodiversité.

. Diversifier l'offre de logements

La commune du Mérévillois doit rester vigilante sur le devenir et les capacités d'accueil de son parc résidentiel, de manière à relancer en douceur la croissance démographique et maintenir au moins ses effectifs scolaires.

Pour atténuer le phénomène de vieillissement démographique en maintenant une croissance de population modérée, l'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs. L'enjeu est d'assurer une mixité sociale et de créer un parcours résidentiel plus large, de manière à maintenir dynamisme et attractivité au territoire.

Aujourd'hui, la classe d'âge la plus présente sur la commune est celle des 45 à 59 ans, qui s'explique notamment par la structure de l'offre immobilière, composée essentiellement de maisons, pour la plupart de grande taille.

Le parc de logement manque ainsi de diversité et semble plutôt adapté à des familles avec enfants ayant des moyens financiers leur permettant d'être propriétaires. Ainsi, cette offre ne répond pas aux besoins de l'ensemble des jeunes ménages notamment pour les jeunes couples ou les jeunes voulant vivre de façon autonome sur le territoire.

L'offre résidentielle doit ainsi reposer sur une plus grande diversité, tant en matière de tailles que de financements, pour l'accueil notamment des jeunes et des jeunes ménages primo-accédants. Les OAP proposées entrent dans la lignée de cet enjeu, avec la possibilité de développer un habitat plus diversifié (maisons ou petits collectifs bas) et accessible à tous en intégrant une part de logement social.

AXE 3 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

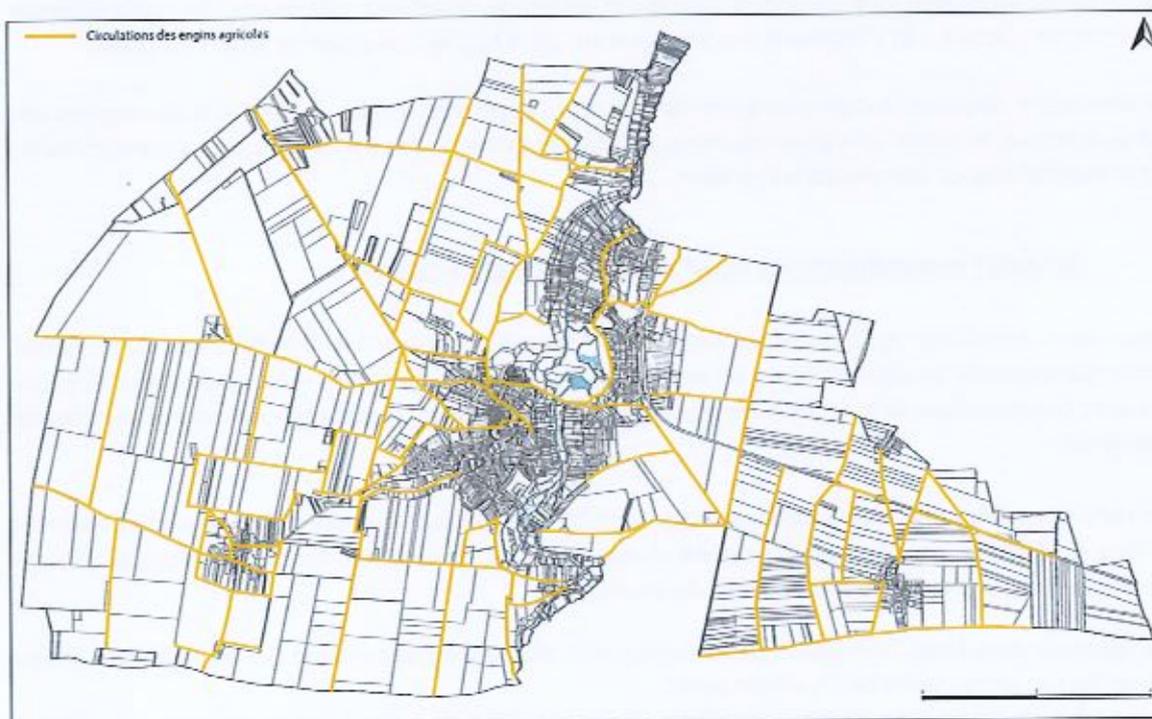
. Préserver et renforcer l'activité agricole

Le PLU poursuit la protection de l'activité agricole en conservant le périmètre de l'enveloppe agricole (A) et en l'étendant sur les zones d'urbanisation future (AU) du précédent PLU, qui n'ont pas été retenues pour être ouvertes à l'urbanisation. Ces zones AU reprennent, avec la révision du PLU, un statut de zones agricoles.

Pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU autorise les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que pour leur valorisation, les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La protection des cressonnières est maintenue, avec la reconduction des périmètres de protection de 35 mètres délimités autour des cressonnières et des sources qui les alimentent. Pour mémoire, les mesures visent à éviter la contamination des eaux.

Une attention particulière a été apportée au maintien de la fonctionnalité des chemins agricoles. Pour cela, une réunion en mairie avec quelques exploitants agricoles a été organisée pour recenser les parcours des engins agricoles et vérifier que le projet de PLU préserve et garantit la fonctionnalité de la circulation des engins agricoles et l'accès aux exploitations.



Cette réunion a également permis de recenser le bâti inséré dans la zone agricole qui n'a plus d'usage agricole pour éventuellement lui définir de nouvelles destinations. Ainsi pour encourager la pérennité du patrimoine bâti, le PLU autorise sur quatre bâtiments agricoles repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de leur reconversion en habitat.

. Renforcer et valoriser l'activité économique

La commune du Mérévillois est dotée d'un tissu économique, classé au PLU en zone UI. Elle correspond à la zone d'activité actuelle, située au Nord-Est de la commune qui comprend une diversité d'activités industrielles et artisanales, et constitue une part importante de la structure économique de la commune. Elle fait l'objet de demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités.

La zone UI comprend également sur le chemin d'Angerville le supermarché alimentaire et la surface de bricolage, et sur le flanc Sud-Ouest de la zone agglomérée le restaurant de la Métallerie AMM.

Pour maintenir l'activité économique le périmètre de la zone UI est maintenu. Au règlement du PLU pour renforcer et valoriser l'activité économique, l'ensemble des destinations économiques est autorisé pour s'adapter au mieux au marché local.

L'enjeu a été d'étudier par secteur la nature souhaitée des destinations économiques à accueillir, ce qui a conduit à créer un secteur UIa pour le supermarché alimentaire et la surface de bricolage, à destination commerciale ainsi que les secteurs occupés par un atelier de réparation automobile (classé en zone résidentielle au PLU antérieur) et le restaurant de la Métallerie AMM.

Pour bien insérer les secteurs économiques dans le respect du grand cadre agricole et paysager (franges d'urbanisation), le PLU instaure désormais une marge spéciale d'isolement en limites de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N), dans laquelle les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres. Cette marge a pour but d'obliger les sociétés à réaliser une structure végétale pour former « écran » et s'insérer harmonieusement dans le grand paysage agricole et naturel.

De manière à valoriser l'image paysagère des secteurs économiques, les dispositions paysagères ont été maintenues et renforcées (paysagement des marges de recul, des parkings, composition des haies, écran végétal autour des dépôts à l'air libre, ...).

. Soutenir le commerce, les activités de service et l'artisanat

Concernant le commerce, l'objectif au travers du PADD est notamment de pérenniser et de conforter l'offre commerciale et d'activités de service du centre bourg. A cette fin, il est dorénavant instauré linéaires commerciaux, le long des rues du centre bourg accueillant des commerces et des services de proximité.

Cet outil vise à interdire l'implantation de logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial, en cas de changement de destination des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat ou des activités de service.

Quelques services et de l'artisanat existent également de manière disséminée sur le territoire. L'enjeu est de les préserver, voire de les développer.

A cette fin, la destination multifonctionnelle des zones d'habitation est poursuivie en reconduisant l'autorisation d'implanter commerces, services et artisanat de façon maîtrisée, sous réserve que ces activités ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations, dans un but de préservation du cadre de vie.

. Développer le tourisme local

La commune souhaite poursuivre le développement et la mise en valeur de son potentiel architectural et environnemental, notamment expliqué par la présence du château de Méréville, les cressonnières et la vallée de la Juine.

Dans la mouvance de la restructuration du château et du parc, l'enjeu en synergie avec le bourg est de permettre le développement d'hébergement touristique (gîtes ruraux privés, gîtes d'étapes, centres d'hébergement...) et également la création d'emplois, liés au commerce local et à l'artisanat d'art.

L'enjeu municipal est également de poursuivre le développement des parcours touristiques verts notamment en reconduisant l'Emplacement Réservé 14 pour l'aménagement d'un cheminement doux le long des berges de la Juine.

Le PADD mentionne également le Vélorail de la Vallée de la Juine dont bénéficie le territoire. L'objectif est d'encourager son utilisation et son appropriation par les habitants.

Sur le territoire du Mérévillois, il existe un réseau remarquable de sentes et passages piétonniers au sein des bourgs anciens qui sont dorénavant protégés, ainsi que les chemins ruraux sur le plateau agricole.

AXE 4 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

. Lutter contre l'étalement urbain

Comme vu précédemment, la commune souhaite s'inscrire dans les objectifs supra-communaux de lutte contre l'étalement urbain en privilégiant une production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sera limitée à environ 8 ha, conformément à ce qui est autorisé au SDRIF. Pour rappel, 2 hectares ont déjà été consommés depuis 2013 (approbation du SDRIF).

. Continuer à réduire la vulnérabilité environnementale

La nature des sols, les infrastructures de transport, exposent le territoire à des risques à la fois naturels, technologiques ou de santé publique (risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ruissellement, remontée de nappe, axes de ruissellement, pollution des sols, canalisations de transport de matières dangereuses, forage d'eau potable, périmètre de 35 mètres autour des cressonnières, sensibilité archéologique).

Les annexes du PLU intègrent les dispositions particulières à prendre en compte dans les zones concernées par ces risques, et le règlement rappelle dans un chapitre spécifique dans chacune des zones l'obligation de les prendre en compte avant tout aménagement.

. Préparer la transition énergétique du territoire

Consciente des enjeux écologiques, la commune poursuivra ses engagements dans la transition énergétique de son territoire.

Des dispositions réglementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes.

Pour les constructions existantes et pour l'application des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement), en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Par ailleurs dans le cas de constructions nouvelles et existantes, le règlement incite à l'économie des consommations et des ressources énergétiques, en encadrant la mise en place de panneaux solaires, car la commune souhaite restée très vigilante quant à l'intégration cohérente et sensible des équipements de type panneaux solaires dans le paysage.

. Accompagner le développement des communications numériques

De manière à poursuivre les actions pour faire de la commune du Mérévillois, un territoire parfaitement connecté, le règlement du PLU prescrit à cette fin, dans les articles 3.2 de l'ensemble des zones, l'obligation de réaliser les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques.

AXE 5 : DEVELOPPER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

. Préserver, voire renforcer les transports collectifs

La commune ne bénéficie par de transport en commun lourd sur son territoire. L'objectif est donc de renforcer les liaisons vers les gares les plus proches en préservant ou renforçant l'offre de bus actuelle.

. Proposer une alternative à la voiture, le vélo

Le PLU impose conformément au PDUIF, une norme plafond pour les bureaux.

En termes réglementaires également le PLU, pour poursuivre le développement des déplacements alternatifs, intègre conformément au PDUIF, des dispositions pour réaliser des places de stationnement à destination des vélos dans les constructions nouvelles, conformément aux articles L.113-18 et L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

. Compléter le maillage piétonnier et protéger certaines sentes patrimoniales

Dans cet objectif de favoriser la marche à pied et l'usage du vélo sur le territoire communal, les sentes existantes dans le tissu aggloméré sont protégées. Dans les secteurs d'OAP, là où se développe de nouveaux pôles de vie, des maillages doux ont été dessinés dans la jonction des voies partagées de l'OAP Saint-Père et sur les autres OAP dans la continuité des sentes existantes situées à proximité. L'objectif est de promouvoir les alternatives douces à la voiture vers les équipements ou vers les polarités commerciales du centre bourg.

L'enjeu municipal est également de faciliter les parcours vers les gares TER limitrophes d'Angerville, de Monnerville, de Guillerval ou encore la gare TER et RER C d'étampes. Pour ce faire, le présent PLU crée un nouvel Emplacement à destination d'une aire de covoiturage, localisé à la croisée du chemin d'Angerville et de la route de l'Aumône.

2.3. L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU du Mérévillois comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Etablies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP comprennent, selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme) ».

2.3.1. Les OAP Habitat dans la trame urbaine

La commune du Mérévillois a établi une OAP thématique habitat et sectorielle sur plusieurs sites dans le tissu urbanisé du Mérévillois. Ces OAP concernent des secteurs regroupant des regroupements de dents creuses enserrées dans le tissu urbain existant et bordées de réseaux. Ces unités foncières non bâties ou partiellement bâties offrent des potentialités pour répondre à l'enjeu d'optimiser les espaces urbanisés du SDRIF. Elles représentent un potentiel de production de 48 logements familiaux en majorité dont 18 logements sociaux maximum.

Ces OAP sont au nombre de 4 :

- L'OAP rue de la Vallée au Gendre
- L'OAP rue de Renonval
- L'OAP coteau de Renonval
- L'OAP d'Estouches

Ces OAP ont vocation à encadrer la requalification de ces secteurs, dans la perspective d'améliorer la mixité résidentielle et le parcours résidentiel pour remplir l'objectif de maintenir une croissance démographique.

En premier lieu, elles permettent d'afficher un programme prévisionnel de 48 logements répartis dans des gabarits à R+1+C maximum. Ce potentiel s'inscrit dans les densités résidentielles du tissu urbain existant qui sont pour mémoire de 13 logements à l'hectare (Cf. diagnostic communal page 8).

L'enjeu communal sera de compléter le parcours résidentiel, pour notamment répondre aux besoins de tous en matière de logement et pour renforcer l'attractivité du parc résidentiel en proposant des tailles de logements diversifiées pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants, et une part de logement social associée et pour les plus modestes.

L'ensemble de ces 4 OAP définit des principes d'accessibilité et de desserte automobile rationalisée, de manière à éviter de créer une multitude d'accès, et à desservir de manière sécurisée les nouveaux îlots résidentiels dans la trame viaire existante.

Par ailleurs, pour créer une alternative à la voiture les OAP situées en limite des sentes existantes font l'objet d'un principe de liaison douce à créer pour se connecter au collège pour l'une d'elles, au noyau ancien de Saint-Père pour d'autres, ou encore au terrain de sport pour l'OAP d'Estouches.

Cette optimisation du tissu urbain est conduite en veillant à préserver la qualité des paysages habités et du cadre de vie, en imposant l'implantation d'écrans végétaux sur certaines limites des OAP afin de créer des transitions paysagères et des liaisons écologiques.

Cette politique urbaine a également pour objectif :

- d'optimiser et de valoriser le foncier,
- de renforcer l'animation des pôles de centralité,
- de créer une offre résidentielle diversifiée, qualitative et accessible à tous,
- de rentabiliser les équipements,
- d'économiser les ressources naturelles.

2.3.2. L'OAP Saint-Père

L'OAP Saint-Père a pour vocation d'encadrer les invariants du dernier plan de masse de cette opération, dont l'intérêt général est de permettre l'accueil de la nouvelle gendarmerie et ses logements de fonction. Ce site a été retenu pour sa localisation en entrée de ville et sa desserte par la route de l'Aumône. Cet axe automobile est adapté pour répondre aux besoins de cet équipement qui demande une grande accessibilité pour traiter parfois l'urgence de ses interventions, en étant connecté aux principaux axes routiers du territoire intercommunal.

Il s'agit également de formaliser dans la continuité des équipements existants (collège notamment), le principe de mixité affirmé, avec la réalisation d'un nouveau lieu de vie de densité raisonnée.

Pour cela, l'OAP fixe les grands principes de distribution géographique des destinations de sol où la gendarmerie et une petite réserve foncière pour l'accueil d'un équipement public (centre de secours éventuellement) sont préférentiellement localisés en bordure de la route de l'Aumône.

Elle permet également d'afficher un programme résidentiel de l'ordre de 80 à 90 logements (dont les logements de fonction de la gendarmerie) représentant une densité raisonnée d'environ 18 logements à l'hectare. L'enjeu sur ce secteur est également de participer au maintien d'une structure démographique et générationnelle équilibrée au sein du territoire. L'offre diversifiée (habitat individuel et petits collectifs bas) permettra de renforcer le parc résidentiel pour attirer les jeunes, les jeunes ménages avec enfants, en proposant de petites et moyennes surfaces de logements afin également de s'assurer du maintien des effectifs scolaires notamment.

La thématique de la desserte est primordiale sur ce secteur. Elle s'effectue dans la continuité de la trame viaire existante, par le biais d'une boucle automobile partagée limitée à 20km/h où l'ensemble des modes de déplacement cohabitent (automobile, piétons, vélos). Elle sera accompagnée de noues paysagères.

Ce maillage viaire distribuera également de grandes masses paysagères de loisirs verts (aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, poches de stationnement perméables, etc ...). accessibles au public. Elles feront également office d'écrans végétaux pour négocier le plus harmonieusement possible une transition paysagère entre le domaine agricole et le nouveau tissu urbain .

En termes d'insertion paysagère, les éléments bâtis devront s'inspirer des constructions traditionnelles ou viser des formes plus contemporaines inspirées notamment d'une architecture bioclimatique avec

des éléments tels que toitures végétalisées, panneaux solaires intégrés dans la structure du bâtiment, utilisation de bois ou de produits verriers...

En termes de développement durable, l'enjeu sera également de créer un maillage végétal sur la parcelle, de limiter la construction en fond de parcelles pour préserver des cœurs d'îlots paysagers, de traiter de manière végétale la marge de recul, d'imposer des clôtures perméables au passage de la petite faune, de végétaliser les cheminements, de développer des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés.

2.3.3. L'OAP Secteur d'extension économique

L'OAP sur le secteur d'extension économique a pour vocation de maintenir les activités en place en répondant aux demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités, qui ne peuvent pas toujours être prises en compte faute de foncier adapté ou disponible.

Ce site a été retenu pour sa localisation dans la continuité de la zone d'activités existante qui profitera des réseaux situés rue du Clos de la Chaume. Ce choix repose également car les terres agricoles sur ce secteur, sont sans qualité agronomique, et inexploitable car caillouteuses.

La thématique de la desserte s'effectue dans la continuité de la trame viaire existante, avec un principe de trame viaire paysagée connectée à la rue du Clos de la Chaume qui est prolongée. Cette nouvelle voirie permettra de desservir chaque lot qui seront clos de grilles ou de grillages rigides de couleur verte doublés de plantations.

En termes d'insertion paysagère, une marge spéciale d'isolement de 10 mètres minimum végétalisée en limites de la zone agricole est instaurée de manière à paysager cette extension et à réduire les vues de l'extension dans le grand paysage agricole.

2.3.4. L'OAP Trame Verte et Bleue

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue a été définie sur l'ensemble du territoire du Mérévillois et fait l'objet de documents graphiques spécifiques. Elle définit par thématique les principes de protection et de valorisation à mettre en œuvre :

- Thématique eau :

- . Encourager bonne gestion des berges de la Juine
- . Préserver les zones humides et les mares

- Thématique espaces boisés et arborés :

- . Préserver la vallée de la Juine
- . Préserver et valoriser les espaces relais
- . Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots paysagers

- Thématique agriculture :

- . Maintenir l'activité agricole

- Thématique transitions paysagères et liaisons écologiques :

- . Maintenir, voire développer des coupures vertes aux abords des espaces naturels et agricoles
- . Maintenir et renforcer les dépendances vertes le long des voies ferrées
- . Maintenir et de renforcer une continuité arborée le long des voies

- Thématique nature en ville :
- Maintenir un maillage végétal sur la parcelle
- Limiter la construction en fond de parcelles pour préserver des cœurs d'îlots paysagers
- Traiter de manière végétale la marge de recul
- Imposer des clôtures perméables au passage de la petite faune
- Paysager les nouveaux îlots résidentiels
- Développer des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés
- Imposer des aires de stationnement extérieur et allées aux matériaux perméables

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur le plan de zonage.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, mais également à traduire le projet de la commune pour les 10 ans à venir.

Le PLU du Mérévillois comprend 10 zones, dont 6 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future, 1 zone agricole et 1 zone naturelle :

- **La zone UA** correspond aux noyaux anciens et agglomérés constitués par le « Vieux Bourg » et par « Saint-Père ».
- **La zone UC** correspond à un secteur limitrophe du Vieux Bourg situé rue de Chartres, qui accueille l'école élémentaire de Laborde et un bâtiment de logements collectifs.
- **La zone UG** correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural.
- **La zone UH** correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.
- **La zone UI** regroupe les secteurs économiques de la commune.
- **La zone UL** correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

- **La zone 1AUa** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir l'opération de Saint-Père.
- **La zone 1AUb** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir une extension de la zone d'activités.

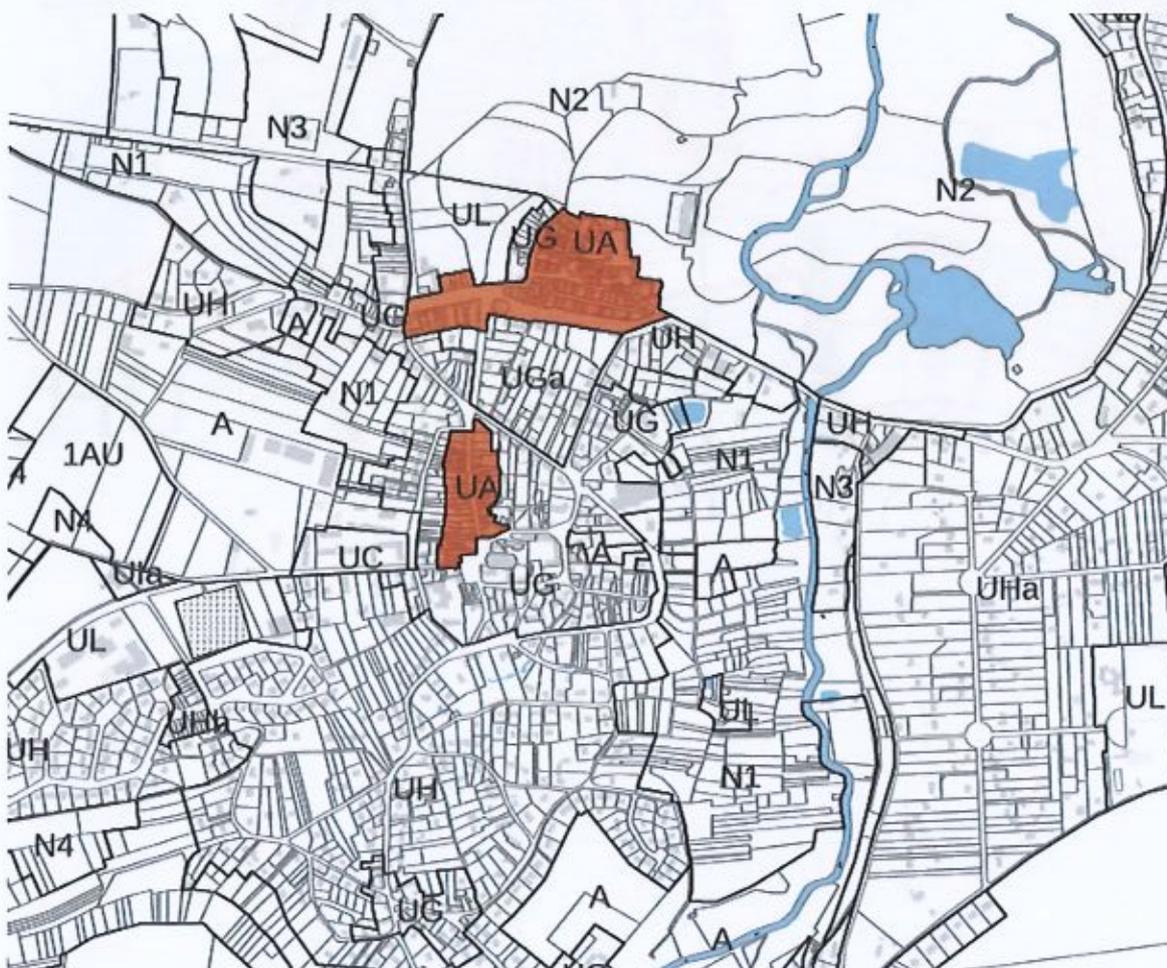
- **La zone A** correspond à la zone agricole qu'il convient de protéger.
- **La zone N** correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

1. LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés du « Vieux Bourg » organisé autour de la halle et de « Saint-Père » constitué le long de la rue Carnot.

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

La zone UA représente une superficie d'environ 5,5 hectares, soit 0,16% du territoire communal.

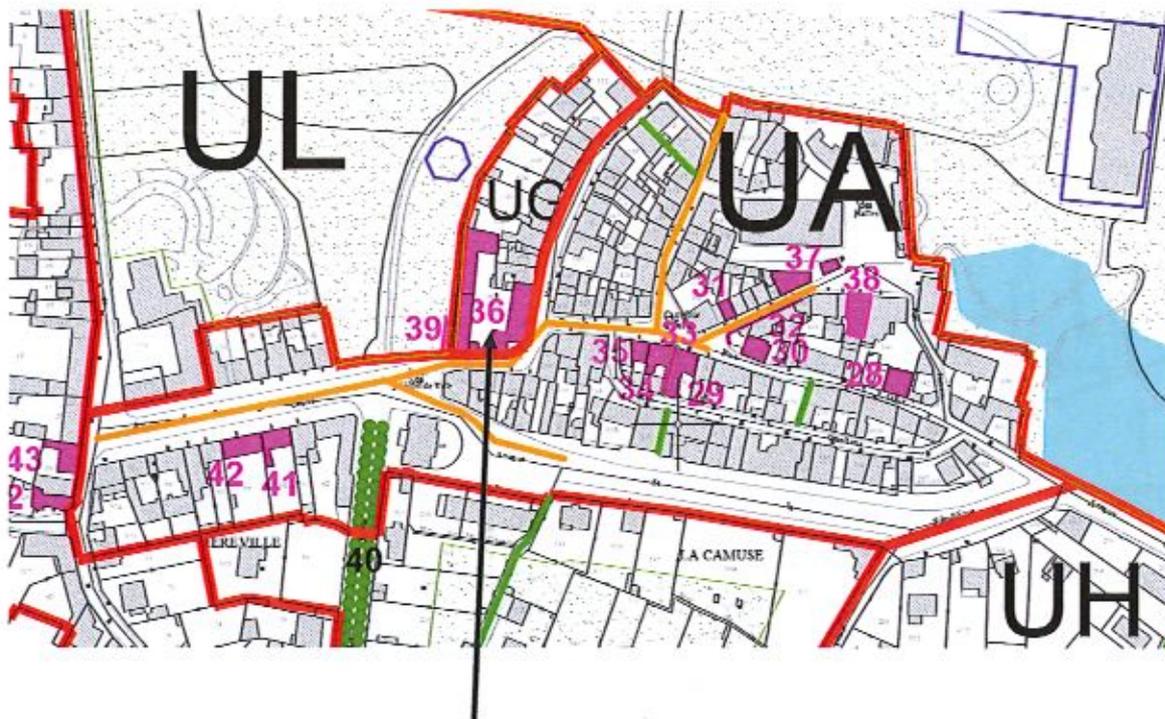


Les objectifs de la zone UA sont de :

- Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.
- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire en permettant la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser la morphologie générale des noyaux anciens.

La zone UA est globalement reconduite dans ses grandes limites.

Elle a fait l'objet d'une seule modification, qui a conduit à réduire son périmètre sur la partie Est du Vieux Bourg, car ce secteur ne présente pas de caractéristiques centrales, notamment en termes de densité au sol. Ce secteur a été reclassé en zone UG.



2. LA ZONE UC

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

La zone UC a été modifiée, car l'école élémentaire de Laborde a été reclassée en zone d'équipements UL.

La zone UC représente une superficie d'environ 0,2 hectare, soit 0,01% du territoire communal.

L'objectif de la zone UC est de préserver la diversité résidentielle de ce secteur communal.



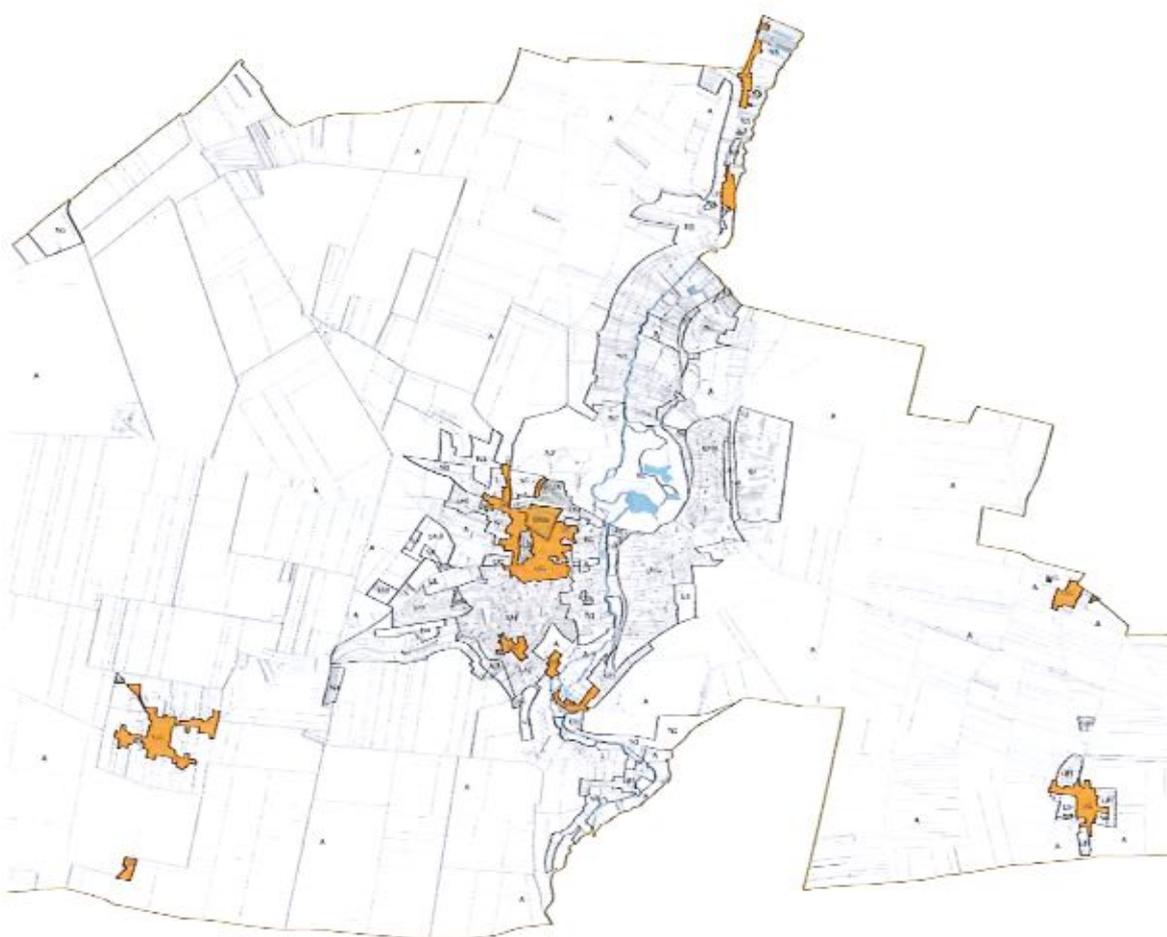
3. LA ZONE UG

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien, et souvent de type rural. Il s'est développé de manière spontanée le long des axes anciens aux abords du bourg et plus particulièrement au Sud du territoire communal, sur les flancs boisés de la vallée au Gendre et autour des hameaux de Renonval, de Glaire et de Semainville.

Cette zone intègre également le hameau de Montreau et le tissu ancien d'Estouches.

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

La zone UG représente une superficie d'environ 41,3 hectares, soit 1,24% du territoire communal.



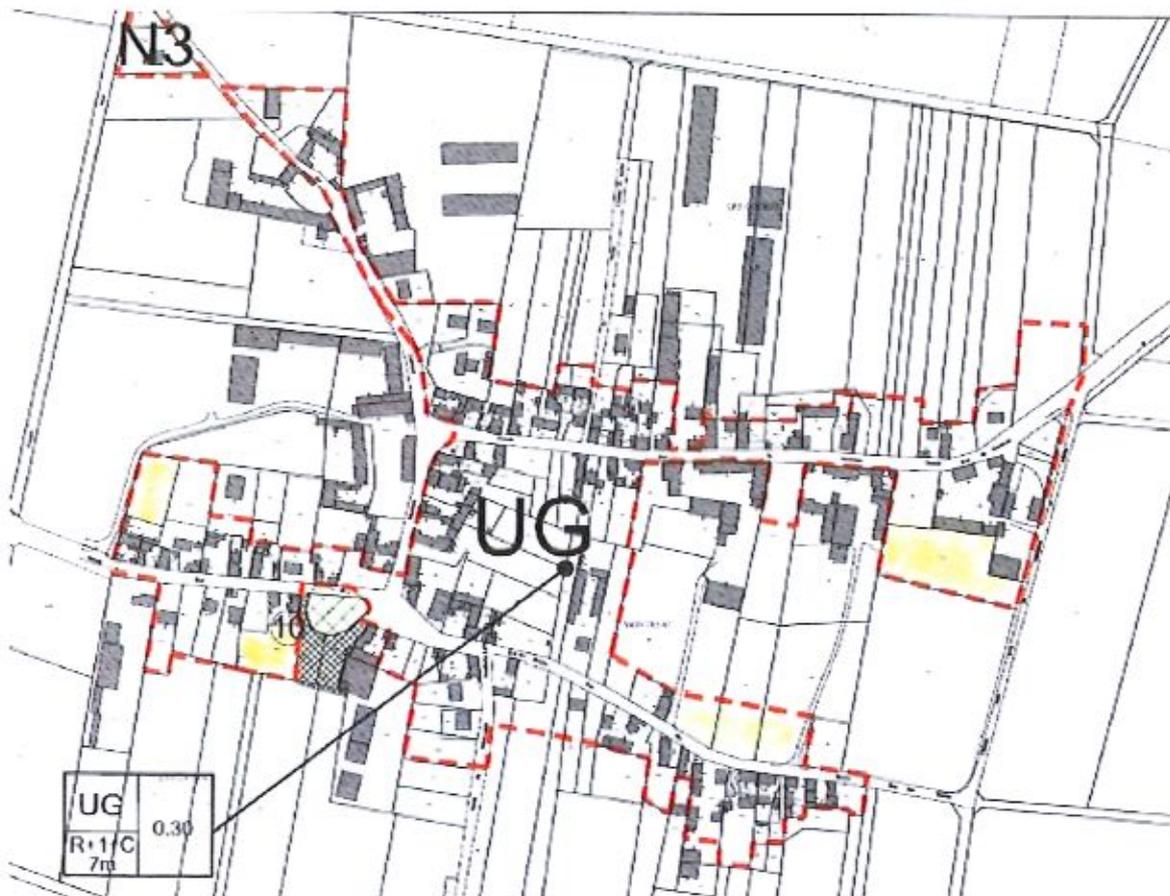
Les objectifs de la zone UG sont de :

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

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



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



4. LA ZONE UH

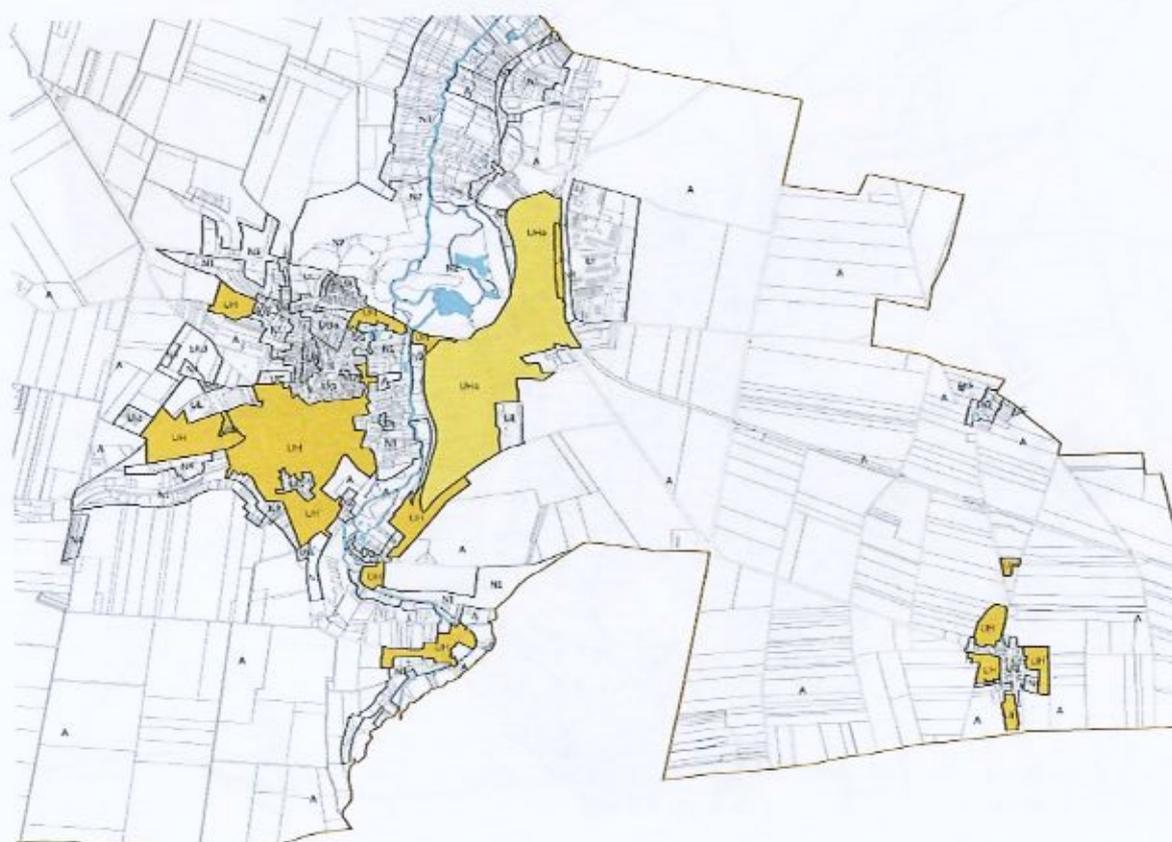
La zone UH regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune.

Elle comprend d'une part les secteurs d'habitat individuel, réalisé de manière individualisée, développés depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle et les secteurs de lotissements.

Elle comprend deux secteurs UHa et UHb

- UHa (49,4 ha) : Ce secteur regroupe les secteurs de lotissements anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne.
- UHb (0,5ha) : Ce secteur comprend le petit lotissement récent à l'Ouest du secteur du Fourneau, dans lequel la densité est élevée du fait d'un parcellaire très exigü.

La zone UH représente une superficie d'environ 116,4 hectares, soit 3,5% du territoire communal.



Les objectifs de la zone UH sont de :

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

La zone UH est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle a fait l'objet d'extensions en intégrant les secteurs d'habitat individuel développés depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle en périphérie du tissu ancien aligné le long des voies.

5. LA ZONE UI

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

Elle intègre dorénavant un secteur UIa intégrant les terrains du supermarché alimentaire et de la surface de bricolage, d'un atelier de réparation automobile et d'un restaurant à proximité du secteur du Petit Fourneau.

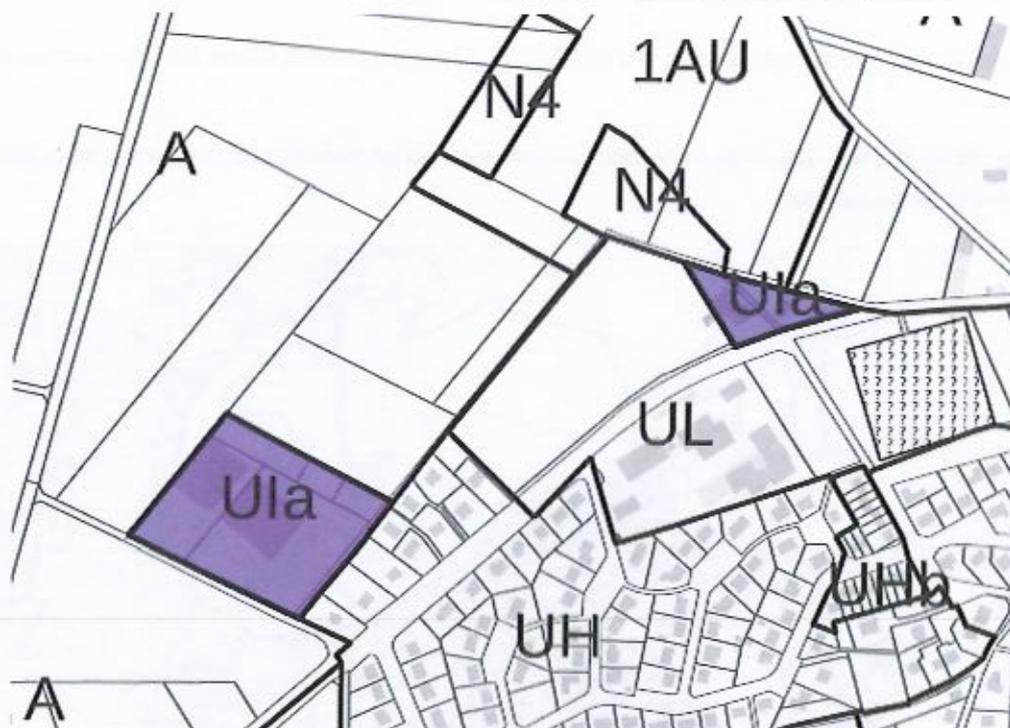
Elle représente une superficie d'environ 24,7 hectares, soit 0,7% du territoire communal.



L'objectif de la zone UI est de maintenir, voire renforcer et valoriser l'activité économique.

La zone UI est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle a fait l'objet d'une seule modification :

1. Création d'un secteur U1a sur le secteur du supermarché et du magasin de bricolage, sur le secteur de l'atelier de réparation automobile situé sur la D 145 classé au PLU précédent en zone résidentielle et sur le secteur du restaurant à proximité du secteur du Petit Fourneau.



2. Création d'un secteur U1a sur le secteur de la restauration Métallerie AMM.



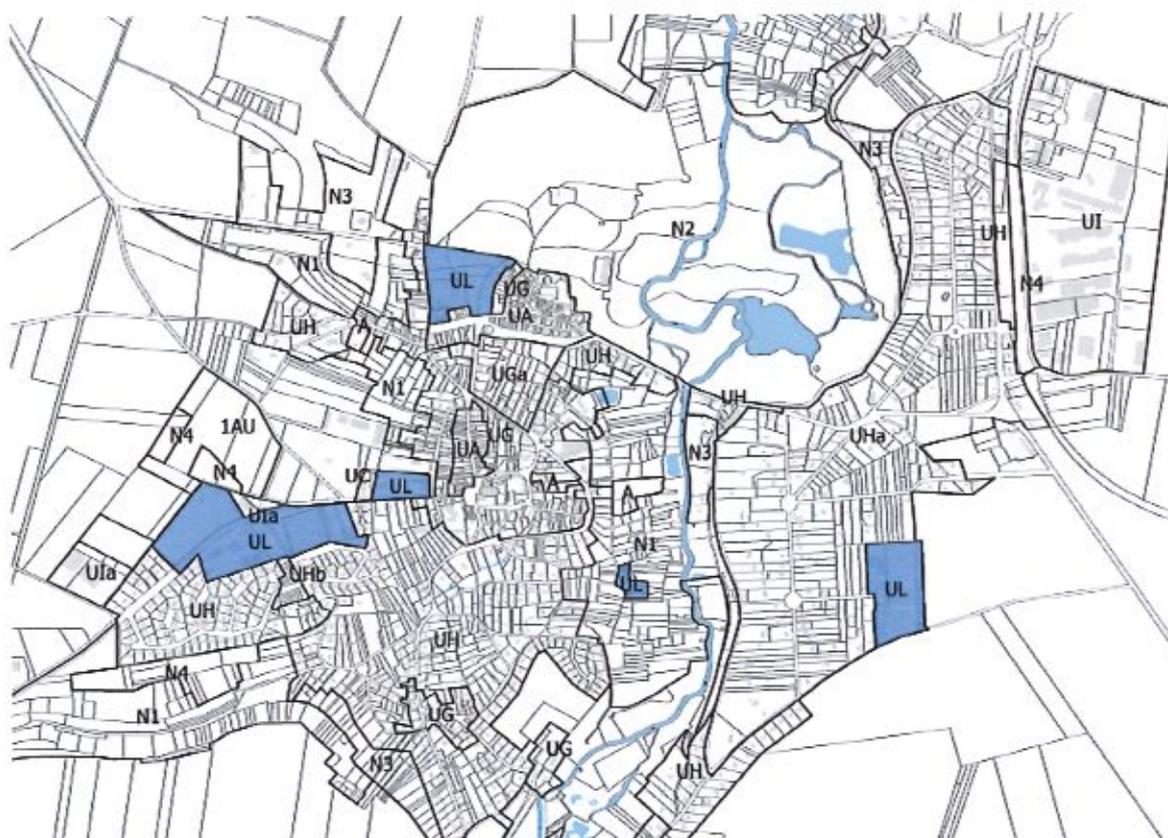
6. LA ZONE UL

La zone UL correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UL a été agrandie pour intégrer l'école élémentaire de Laborde.

La zone UL représente une superficie d'environ 12,9 hectares, soit 0,4% du territoire communal.

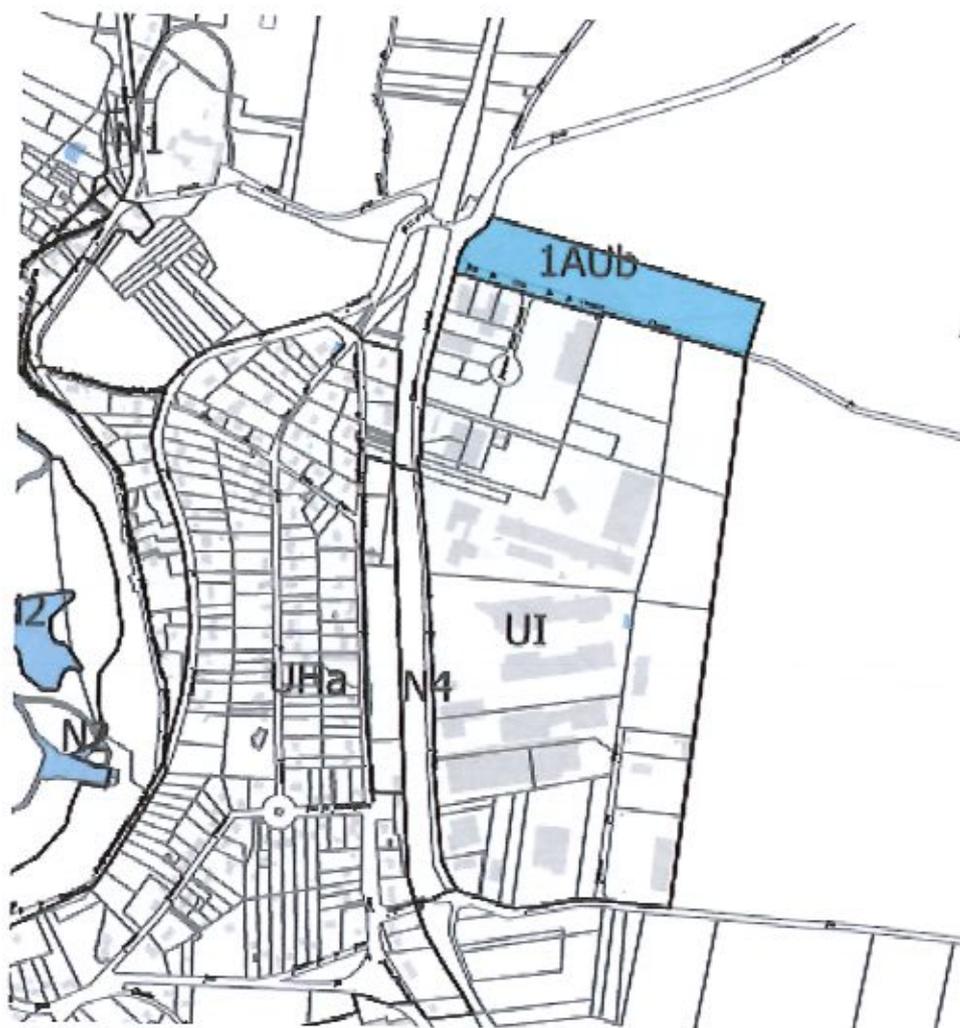
L'objectif de la zone UL est de maintenir une offre d'équipements et de services publics ajustée aux besoins de la population



8. LA ZONE 1AUB

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

La zone 1AUB représente une superficie d'environ 2 hectares, soit environ 0,14% du territoire communal.



Objectifs de la zone 1AUB :

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

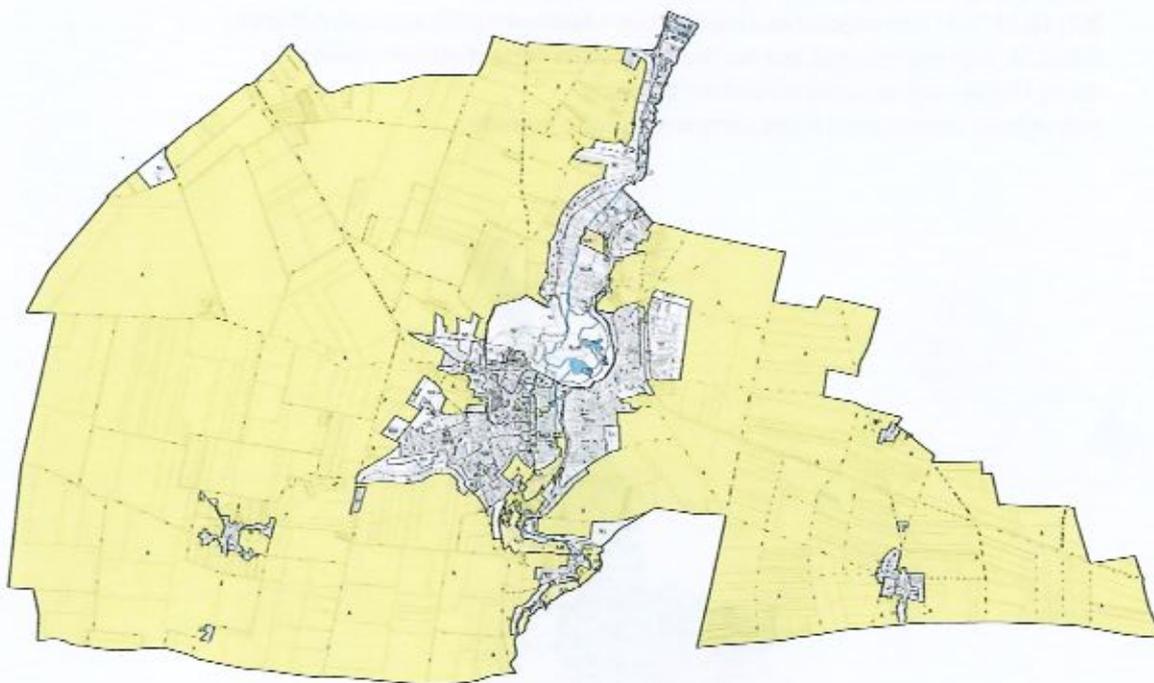
9. LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

Elle comprend un secteur Azh qui correspond à des secteurs de zone humide.

La zone A présente une superficie d'environ 2869 hectares, soit environ 87% du territoire communal.



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

La zone agricole (A) a été largement étendue d'environ 38 hectares en :

- En reclassant des zones d'urbanisation future (AU et 1AUJSP du PLU antérieur) en zone agricole : 32 ha.
- En reclassant en zone agricole des parcelles à usage agricole en bordure du hameau de Montreau situées dans la continuité du plateau agricole : 1 ha.
- En reclassant des parcelles inscrites à la PAC en A (anciennement N) : 7 ha.

10. LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Elle représente une superficie d'environ environ 240 hectares, soit 7,3% du territoire communal et comprend les secteurs suivants :

- N1 (147 ha) : correspond aux coteaux, à la vallée de la Juine et aux vallées sèches (vallée Boudet, vallée au Gendre, vallée de Moret).
- N2 (59,7 ha) : correspond au Domaine de Méréville.
- N3 (18,24 ha) : correspond aux habitations situées dans les espaces naturels.
- N4 (8,34 ha) : correspond aux secteurs de loisirs verts d'intérêt public.
- N5 (6,13 ha) : correspond au secteur camping.
- Nzh (X ha) : correspond à des secteurs de zone humide.

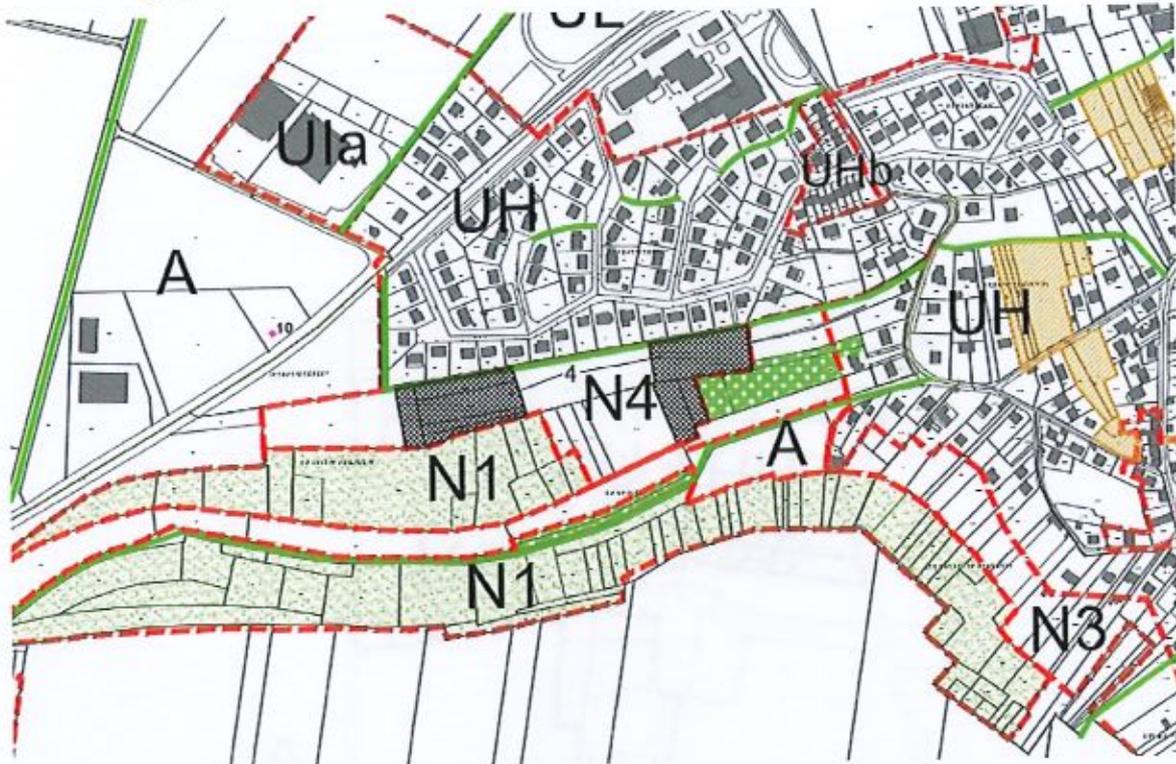


Les objectifs de la zone N sont de :

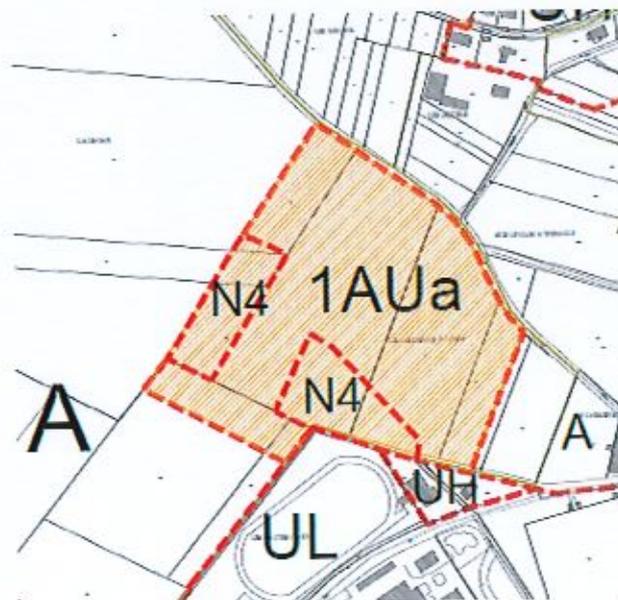
- Préserver et conforter les espaces naturels
- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs

La zone N est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle a fait l'objet de quelques modifications graphiques :

1. Elle a été modifiée pour reclasser une petite partie du secteur de la Vallée au Gendre en zone N4 pour en faire un lieu de loisirs vert (promenade, ...).



2. Elle a été étendue en intégrant environ 1,2 ha en secteur N4 voués à accueillir de nouvelles masses paysagères qui seront conçues dans le nouveau quartier de Saint-Père. L'enjeu est d'offrir aux habitants des secteurs de loisirs verts de proximité, des lieux de rencontre et d'événements avec la réalisation d'équipements légers de loisirs pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres (aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, poches de stationnement perméables, etc ...).



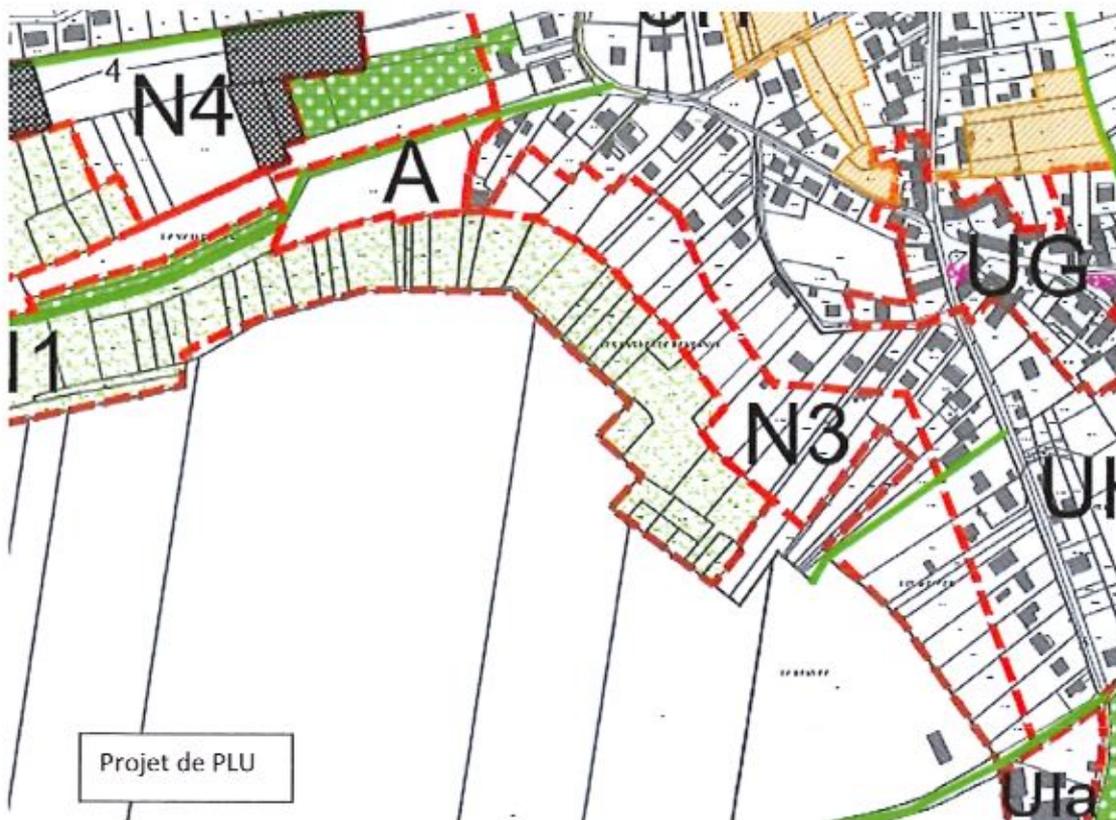
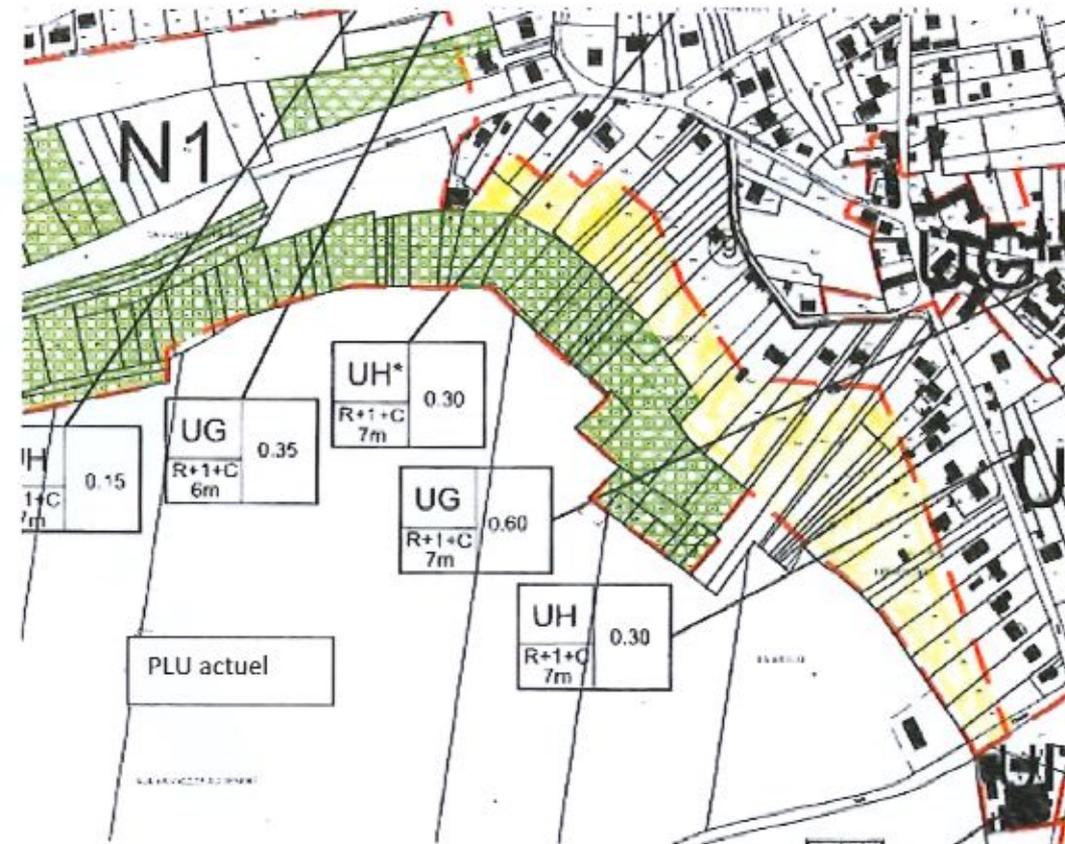
3. Deux secteurs N4 ont été créés sur le secteur d'Estouches sur les terrains destinés au terrain de sports et sur un foncier paysager.



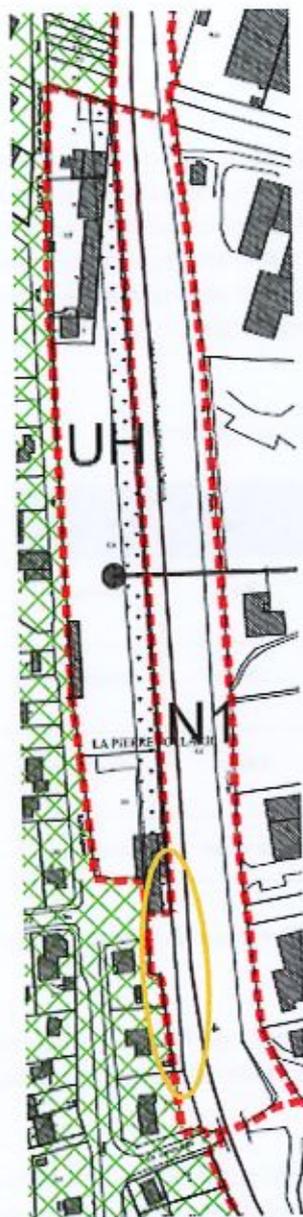
4. Les secteurs N3 (qui permettent uniquement des extensions d'habitat) et N1 (strict et inconstructible) ont été réajustés à la réalité du terrain.
Ont été réinscrits en zone N1 les terrains soit situés dans la zone humide, soit couverts par des EBC (en jaune).



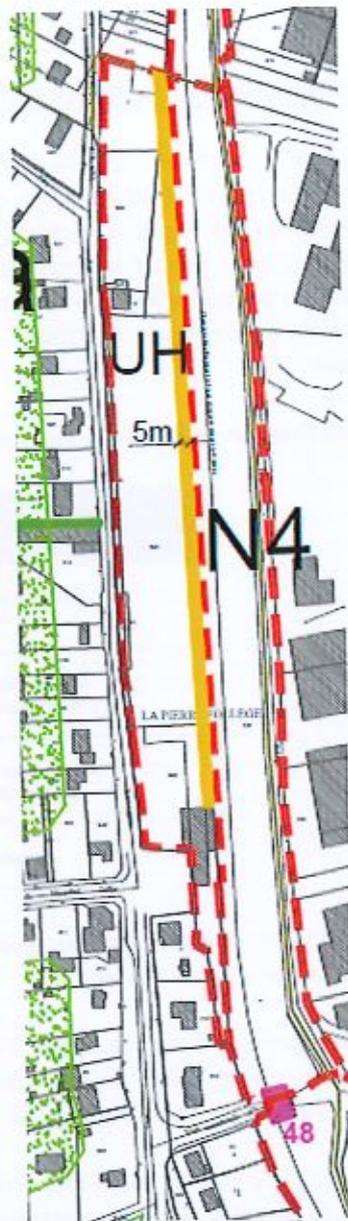
5. Instauration d'un secteur N3 sur les fonds de parcelles de terrains situés en zone N1 strict pour permettre aux propriétaires de réaliser des annexes de 25m² maximum en fond de parcelle.



6. Elle a été réduite à la marge sur une propriété classée pour partie en zone UH et N1 car le bout de terrain en N1 ne présente de caractère paysager spécifique.



PLU actuel



Projet de PLU

11. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Emplacements Réservés (ER)**

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations et constructions d'intérêt collectif ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

La présente révision générale du PLU inscrit 4 Emplacements Réservés.

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour à Courcelles	260 m ²	Commune
2	Aménagement d'espace public à proximité de la mare de Montreau	1 560 m ²	Commune
3	Aménagement d'un cheminement piéton sur les bords de la Juine	6 820 m ²	Commune
4	Espace de loisirs verts	10 770 m ²	Commune

ER1 : L'aménagement d'un carrefour à Courcelles est motivé pour des raisons de confort et de sécurité automobile sur ce secteur communal.

ER2 : L'aménagement d'espace public à proximité de la mare de Montreau est motivé pour créer un espace de convivialité autour du plan d'eau. Il permettra également une requalification paysagère du site et une valorisation écologique de la mare.

ER3 : L'aménagement d'un cheminement piéton est motivé pour reconquérir le fond de vallée autour des berges de la Juine pour permettre son accessibilité et pour mettre en valeur la diversité de sa richesse environnementale et de certaines activités qui en découlent (cressonnières, pisciculture) à des fins également de tourisme vert, sans compromettre la sensibilité des zones humides. Cet emplacement réservé a été étudié en lien avec le SIERJA en s'inscrivant dans les politiques locales.

ER4 : L'aménagement d'un espace de loisirs verts est motivé pour créer un secteur de loisirs paysagers proche de la zone agglomérée pour les habitants, avec l'installation d'équipements légers d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...).

- **Linéaire commercial à préserver**

Ce linéaire indique que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros de manière à garantir le maintien des locaux de commerces et d'activités de services existants.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, ...).

Dans le cadre du présent PLU, les linéaires commerciaux suivants ont été institués :

- rue Carnot
- avenue du Général de Gaulle
- rue Pasteur
- rue Victor Hugo
- rue Corpechot
- avenue de la République (petite partie depuis l'angle avec l'avenue du Général de Gaulle)

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

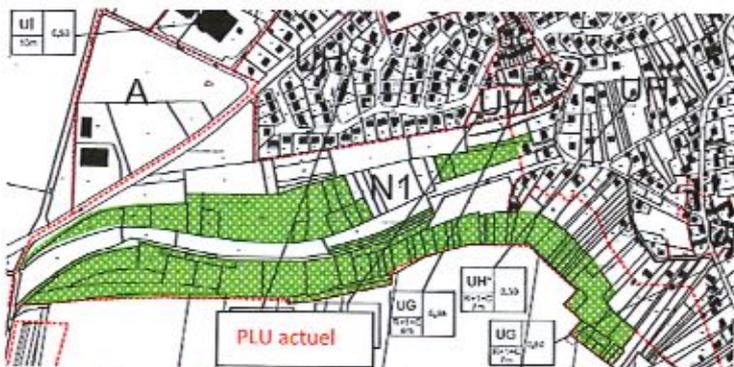
En application des dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme).

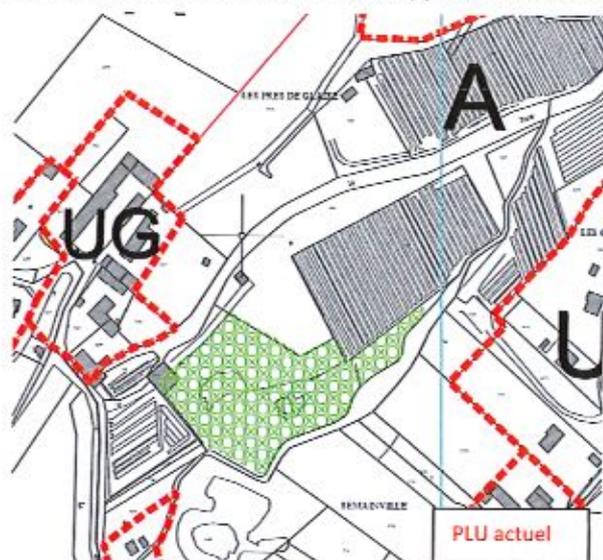
Dans le cadre du présent PLU, les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie d'environ 167,6 hectares. Ils sont globalement maintenus notamment ceux inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » et ceux classés en « site inscrit ».

Environ 11 hectares d'EBC ont été supprimés sur les secteurs de la Vallée au Gendre et du Croc Renard à la réalité de certains boisements pour être remplacés par des Espaces Verts à Protéger (EVP).

Cette protection moins contraignante permettra notamment la gestion et l'entretien régulier de ces espaces qui se sont banalisés du fait de l'abandon des pelouses calcicoles pâturées. Au fil du temps, ils se sont enrichis, puis boisés entraînant une perte de biodiversité. L'enjeu est de les restaurer en lien avec la gestion des Espaces Naturels Sensibles.



Par ailleurs un EBC a été supprimé car il était instauré sur le périmètre de protection de 35 mètres autour des cressonnières sur le secteur de Semainville ; proche de la cressonnière ce boisement créait des zones d'ombres au bon développement de la culture du cresson.



- **Bande de protection de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha**

Le SDRIF prévoit que les lisières du massif doivent être protégées : une distance de 50 mètres doit ainsi être respectée pour toute nouvelle urbanisation, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole.

Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...)

Cette lisière n'est pas inscrite au droit des sites urbains constitués (zones urbaines et zone N3) car ces espaces accueillent d'ores et déjà un tissu bâti.

- **Éléments de nature à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ils peuvent localiser, dans les zones urbaines, les terrains et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **Espaces Verts à Protéger (E.V.P.)**

Cette protection a été mise en place sur une partie de la grande trame verte du Mérévillois, en particulier sur des secteurs qui constituent des réservoirs de biodiversité, des espaces relais paysagers structurants, des cœurs d'îlots paysagers, Cet outil moins contraignant que les EBC permet notamment une plus grande souplesse de gestion et d'entretien.

Au règlement, ces EVP doivent être préservés. Pour cela, sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes, sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :

Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m².

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :

Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

- Chemins et sentes à protéger

Les chemins et sentes repérés au plan de zonage devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable lorsqu'il existe.

- Zones humides à protéger

Pour faciliter la préservation des zones humides, la présente révision a intégré les zones humides situées le long de la Juine répertoriées par le SIARJA au plan de zonage.

Pour ces zones humides sauf pour les cressonnières, le règlement introduit des prescriptions en vue de les protéger en interdisant :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement (dès le 1^{er} m³), les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont toutefois autorisés les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, sous réserve de l'acceptation des services de l'Etat et de l'avis du SIARJA après dépôt du dossier adéquat

- Bande paysagère inconstructible

La bande paysagère inconstructible d'une largeur de 5 mètres, localisée le long de l'ancienne ligne de chemin de fer à l'Ouest de la zone d'activité, et repérée sur le document graphique doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, ...).

- Périmètre de protection de 35 mètres autour des cressonnières

Dans le périmètre de 35 mètres autour des cressonnières et des sources qui les alimentent, toute mesure doit être prise pour éviter la contamination des eaux. Sont notamment interdits les dispositifs de traitement des eaux usées par le sol (dispositif autonome).

- **Alignements d'arbres à préserver**

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage doivent être protégés sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent.

• **Éléments bâtis à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti ou de site.

Un inventaire des constructions d'intérêt architectural et patrimonial a été dressé par la commune, en vue de leur protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement vise à préserver le patrimoine bâti de qualité de la commune.

Cet inventaire, également validé en réunion de travail par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), est annexé au règlement ainsi que leur prescription rédigée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Au règlement l'article 2.2.3 impose leur protection, sauf en cas de péril ou pour des raisons de salubrité. Par ailleurs, cet article indique que toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Il rappelle également qu'en cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 153).

Ces éléments sont repérables sur le document graphique du PLU et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

• **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**

Ces STECAL sont localisés dans le Domaine de Méréville. Ils visent, dans les périmètres définis au plan de zone de zonage, à permettre les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété.

Sur ces secteurs, l'occupation de sol est soumise à des conditions d'accueillir une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration, d'hôtellerie...), sans porter atteinte à la qualité architecturale du bâti et s'ils n'affectent pas les espaces boisés et les milieux humides, la qualité paysagère et écologique de ces espaces et n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces.

• **Changement de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-11, le PLU a désigné par une étoile au plan de zonage, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHAPITRE 3 :
LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA
JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

1. CONSTITUTION DU REGLEMENT ET REGLES COMMUNES

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 chapitres déclinés en paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations et sous-destinations

- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale
 - . Traitement environnemental et paysager
 - . Stationnement

- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - . Accès et desserte
 - . Desserte par les réseaux

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :

L'article 1.1 : Destinations et sous-destinations

La mise en œuvre réglementaire du projet urbain du mérévillois commence fondamentalement par la mise en place d'un tableau répertoriant les destinations et sous-destinations autorisées, celles admises sous condition et celles interdites.

Les destinations et sous-destinations ayant un impact important sur l'environnement et le cadre de vie ont été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées, ce qui à entraîner à interdire ou à soumettre à certaines conditions restrictives certaines occupations de sol.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

. Implantation et volumétrie des constructions : paragraphe 2.1 géré par :

L'article 2.1.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 2.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 2.1.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces 3 articles relatifs à l'implantation des constructions participent très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- La perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...)
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions, ...)
- La perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement et le cadre de vie immédiats.

L'article 2.1.4 : Emprise au sol

En complément des articles relatifs au traitement environnemental et paysager, la détermination d'une emprise au sol des constructions au Mérévillois permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la densité ou encore à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien et le développement des plantations.

Cet article doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela, le PLU définit des emprises au sol dans toutes les zones.

L'article 2.1.5 : Hauteur

Cet article 2.1.5 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers du Mérévillois.

. Qualité urbaine et architecturale paragraphe 2.2 géré par :

L'article 2.2.1 : Aspect général des constructions

Cet article impose des règles qui visent à permettre une bonne intégration du bâtiment dans son environnement, afin de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie tel que défini au PADD. Il s'agit de favoriser et d'inciter la qualité architecturale.

L'article 2.2.2 : Bâtiments protégés uniquement dans les zones UA, UG, UH, UL, A et N

Cet article vise entre autres à protéger les bâtiments insérés au cœur du tissu urbain ou naturel d'une démolition afin de transmettre un héritage architectural ou patrimonial. Les dispositions réglementaires en cas de modifications sont expliquées en annexe du règlement.

. Traitement environnemental et paysager paragraphe 2.3 géré par :

L'article 2.3.1 : Traitement paysager

Les prescriptions de cet article permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Le rôle essentiel de cet article concerne la protection et la création d'espaces plantés de manière à conserver et enrichir la trame paysagère et à désimperméabiliser au maximum.

Pour ce faire, cet article impose, dans toutes zones, un pourcentage minimal d'espaces imperméables pour faciliter en outre, l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel. Il impose également la plantation d'arbres de haute tige, la végétalisation des marges de recul, ...

L'article 2.3.2 : Traitement environnemental

Cet article vise à préserver les zones humides.

L'article 2.3.3 : Performances énergétiques

Cet article a pour but de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Pour ce faire, des dispositions réglementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Ainsi, pour l'application des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.5, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

. Stationnement paragraphe 2.4 géré par les articles 2.4.1 et 2.4.2

Cet article vise à rappeler pour l'ensemble des zones du PLU les divers principes généraux relatifs au stationnement qui doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) ; l'enjeu étant de ne pas envahir les voies publiques pour qu'elles gardent leur fluidité dans la zone résidentielle et de ne pas contraindre les activités et l'habitat dans la zone du centre bourg.

Chapitre 3 – Equipements et réseaux :

L'article 3.1 : Accès et voirie

Cet article globalement commun à l'ensemble des zones permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets. Pour toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie, il est imposé un aménagement pour réaliser un demi-tour.

L'article 3.2 : Desserte par les réseaux

Cet article commun à l'ensemble des zones réglemente la desserte par les réseaux, de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain et d'esthétique paysagère, les réseaux électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés.

Cet article définit également des règles relatives à l'aménagement de locaux déchets adaptés, à l'exception des habitations individuelles.

Cet article rappelle également que constructions nouvelles doivent respecter le décret en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cet article gère également les réseaux de communications électroniques dans l'ensemble des zones en imposant aux constructeurs de se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. De plus, le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

2.1. La zone UA

La zone UA correspond aux noyaux anciens et agglomérés du « Vieux Bourg » organisé autour de la halle et de « Saint-Père » constitué le long de la rue Carnot.

La zone UA correspond à l'espace urbain central de la commune du Mérévillois. Le bâti de cette zone, ancien et dense, est implanté à l'alignement le plus souvent en ordre continu constituant un front bâti. Le maintien de l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire et la poursuite de la cohérence architecturale est un enjeu, tout en permettant la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser la morphologie générale des noyaux anciens.

La zone UA se caractérise également par sa vocation mixte regroupant habitat, commerces et activités de service, équipements, ... Pour cela, les principes réglementaires restent de soutenir, voire renforcer l'attractivité de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.

Les principales règles :

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions ; chapitre géré par :

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations interdites correspondent essentiellement à celles pouvant créer des nuisances au cadre de vie des habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des espaces publics.

Ainsi sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, les activités industrielles et les entrepôts, le commerce de gros, les installations de camping et caravanning, les dépôts de toute nature, ... qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants.

Les destinations autorisées pour maintenir le caractère multifonctionnel de cette zone restent l'habitation, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, les activités tertiaires, l'hébergement hôtelier et touristique pour favoriser le tourisme vert, et les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cependant toujours dans un souci de maîtriser le cadre de vie, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sont admises sous la condition de ne pas engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Dans une volonté affirmée de confirmer le caractère central et commercial de la zone UA, il est dorénavant instauré des linéaires commerciaux, le long des rues qui accueillent commerce, artisanat de détail et services ou activités de services. Ces linéaires interdisent le changement de destination des locaux pour un usage de logement.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; chapitre géré par les paragraphes suivants :

2.1 : Implantation et volumétrie des constructions ; paragraphe géré par :

- L'article 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour cet article, le PLU reconduit la règle antérieure. Dans cette zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement depuis l'emprise publique ou en recul de 1 mètre minimum sous réserve que l'alignement soit assuré par un élément constructif : porche, mur, portail... L'enjeu reste de conserver l'esprit de la continuité bâtie constituant un front urbain et de maintenir les formes urbaines. Il s'agit également de conforter les fronts bâtis sur voie, compatibles avec une activité économique et notamment commerciale et de services en rez-de-chaussée des bâtiments.

- L'article 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En vue de préserver les caractéristiques urbaines de la zone UA, le PLU autorise soit une implantation des constructions de limite latérale à limite latérale pour affirmer le front bâti continu, soit en retrait en respectant une distance correspondant à la hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 4 mètres en cas de façades avec des baies supérieures à 50 cm.

En revanche, si la façade n'a pas de baies ou dispose de baies inférieures ou égales à 50 cm, cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 3 mètres. Cette règle de retrait permet une interruption de la continuité bâtie, pour des raisons d'accès ou de mise en valeur d'un patrimoine bâtiment ou naturel.

En fond de parcelles pour conserver les cœurs d'îlots paysagers, le respect de la marge d'isolement est obligatoire et doit respecter une distance d'au moins 8 mètres, sauf pour les annexes si leur longueur en limite de fond est inférieure ou égale à 10 mètres.

- L'article 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle exige une distance d'au moins 8 mètres en cas de baies. En absence de baies, cette distance est ramenée à un minimum de 3 mètres. Il s'agit de contribuer à l'aération du tissu urbain et de préserver les vues pour un cadre de vie paisible.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

L'objectif sur ce secteur central est de ne pas contraindre la constructibilité déjà dense. C'est la raison pour laquelle la règle d'emprise de 80% est reconduite, car la densité sur la zone UA est importante et doit pouvoir permettre des extensions à la marge.

- L'article 2.1.5 Hauteur

Cet article reprend les hauteurs existantes repérées lors de l'analyse urbaine qui correspond à du R+1+C et 7 mètres à l'égout, pour éventuellement accueillir du commerce ou des services en rez-de-chaussée des constructions.

2.2- Qualité urbaine et architecturale.

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Il s'agit de maintenir l'aspect traditionnel de la zone UA et de préserver et développer sa cohérence architecturale, en interdisant tout pastiche d'une autre région, en respectant l'échelle du parcellaire et la verticalité des rythmes de façades sur rue.

Cet objectif se traduit également par l'obligation de réaliser des façades en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable sauf pour les murs pignons, et d'interdire les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Il est également demandé de marquer angles, chaînages, soubassements et corniches, d'imposer des volets en bois à persiennes ou composés de battants verticaux peints de couleur en harmonie avec l'environnement.

Dans la lignée de l'enjeu de conserver une cohérence architecturale, il est exigé des toitures pente à 35 et 45° pour les constructions principales, couvertes d'ardoise ou de tuile plate « petit moule », pour maintenir l'harmonie du faîtage général de la zone UA du Mérévillois.

La qualité architecturale est recherchée. Pour cela, il est reconduit l'autorisation de poser des panneaux solaires sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, les dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ... sont reconduites pour notamment conserver les détails d'architecture d'origine, les proportions des baies, des portes ou fenêtres, ...

En cas de clôture sur rue, sa qualité est également fondamentale dans la perception de ces secteurs. A cette fin, les murs de clôture existants seront conservés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée (accès).

Pour les nouvelles clôtures sur rue, elles seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, ou d'un mur en pierre ou en matériaux enduits.

En limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage souple simple ou double torsion doublé d'une haie vive, pour préserver la biodiversité.

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement...

2.3- Traitement environnemental et paysager. Ce paragraphe est géré par :

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Pour conserver le caractère verdoyant de la zone UA, il est dorénavant imposé que les projets soient étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbres il est demandé de replanter une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes.

Pour favoriser le caractère verdoyant de la zone UA, sans trop contraindre la constructibilité et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, il est exigé que 50% des espaces libres fassent l'objet d'un traitement végétal ou être composés de matériaux perméables.

Par ailleurs, il est désormais exigé que les éventuelles marges de recul reçoivent un aménagement paysager ou soient traitées avec des matériaux perméables et que la composition des haies soit effectuée avec des plantations persistantes et caduques en intégrant au moins 3 essences différentes. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

- L'article 2.3.2 Performances énergétiques

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4- Stationnement

Globalement les normes de stationnement sont inchangées par rapport à celles du PLU précédent (1 place par logement et pas d'obligation de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail). Par ailleurs, conformément au PDUIF, cet article a été complété pour introduire les normes de stationnement vélo obligatoires pour les différentes destinations de sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.2. La zone UC

La zone UC englobe les terrains du bâtiment de logements collectifs.
L'objectif du règlement est de préserver la diversité résidentielle offerte sur ce secteur.

Les principales règles :

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions ; chapitre géré par :

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

La zone UC, a pour objectif principal de maintenir la fonction principalement résidentielle.
Ainsi pour préserver le cadre de vie, sont interdites les destinations de sol susceptibles d'entraîner des effets indésirables pour les habitants ou de porter atteinte à l'esthétique du secteur. Sont interdites, les occupations de sol générant des rassemblements ou des flux de circulation importants (commerce de gros, centre de congrès ou d'exposition, cinéma), les activités industrielles, entrepôts, installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, ainsi que les installations de camping et caravanning les dépôts de toute nature,

Les destinations autorisées en cas de renouvellement du tissu urbain restent l'habitat, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, le bureau et les équipements et d'intérêt collectifs et les services publics.

En revanche dans un souci de maîtriser le cadre de vie, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce chapitre est géré par les paragraphes suivants :

2.1 : Implantation et volumétrie des constructions ; paragraphe géré par :

- L'article 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour cet article, le PLU conserve la règle antérieure d'un recul obligatoire de 8 mètres par rapport à l'emprise publique, qui permet ainsi une marge de recul sécurisée pour l'équipement en place et paysagée pour une intégration qualitative dans l'environnement.

- L'article 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est reconduite. L'implantation par rapport aux limites séparatives est interdite ; l'enjeu étant de conserver un environnement aéré et paysager.

Ainsi, la marge d'isolement est obligatoire et doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 8 mètres, en cas de baies supérieures à 50 cm. Cette distance peut néanmoins être réduite à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres en l'absence de baies ou de baies inférieures ou égales à 50 cm.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage satisfaisants. Ce prospect a également pour enjeu de préserver la biodiversité en gardant de véritables mailles paysagères entre les espaces bâtis.

- L'article 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle, reprise du PLU antérieur, exige une distance entre constructions au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie supérieures à 50 cm. En absence de baies ou de baies inférieures ou égales à 50 cm, cette distance doit correspondre à la hauteur du bâtiment le plus bas. Il s'agit encore une fois de contribuer à l'aération du tissu urbain et de préserver un cadre de vie paisible et paysager.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

Le PLU reconduit l'emprise au sol de 25% et de 50% en cas d'équipements d'intérêt collectif. Cette règle a pour objet d'éviter que la zone ne fasse l'objet d'une densification massive, de conserver une qualité d'environnementale satisfaisante et de permettre le stationnement aérien de manière à ne pas entraîner des surcoûts d'aménagement.

- L'article 2.1.5 Hauteur

La règle de hauteur générale fixée à 12 mètres maximum est inchangée. Elle est en revanche fixée à 10 mètres pour les équipements d'intérêt collectif. Ces hauteurs correspondant à la réalité du terrain et s'intègrent bien dans l'environnement.

2.2- Qualité urbaine et architecturale.

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

L'enjeu est de favoriser et d'inciter la qualité architecturale pour une insertion qualitative dans l'environnement. Ce souci se traduit par l'interdiction de tout pastiche d'architecture d'une autre région, par l'interdiction d'employer des matériaux à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) et tous les matériaux hétéroclites ou disparates, et par l'exigence de traiter avec le même soin l'ensemble des façades, et d'intégrer architecturalement les ouvrages techniques.

Les toitures terrasses ne sont pas interdites ; en revanche les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Pour une qualité urbaine sur l'espace public, il est imposé une clôture composée soit d'un mur en pierre ou en matériaux enduits, soit d'un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, surmonté d'une grille doublée d'une haie végétale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures seront grillagées, doublées d'une haie arbustive d'essences locales et devront permettre le passage de la petite faune.

2.3- Traitement environnemental et paysager ; paragraphe géré par :

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Pour conserver le caractère verdoyant de la zone UC, il est dorénavant imposé que les projets soient étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbres, il est demandé de replanter une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes.

Pour favoriser le caractère verdoyant de la zone UC et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, il est dorénavant exigé qu'au moins 50% des espaces libres fassent l'objet d'un traitement végétal ou être composés de matériaux perméables. Il est également demandé que les reculs par rapport à l'alignement soient traités sobrement de façon végétale ou avec des matériaux perméables. La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

- L'article 2.3.2 Performances énergétiques

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4- Stationnement

Globalement les normes de stationnement sont inchangées par rapport à celles du PLU précédent (1 place par logement et pas d'obligation de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail). Par ailleurs, conformément au PDUIF, cet article a été complété pour introduire les normes de stationnement vélo obligatoires pour les différentes destinations de sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.3. La zone UG

La zone UG correspond à un secteur occupé principalement par de l'habitat ancien et souvent de type rural, qui s'est développé de manière spontanée et le plus souvent aligné le long des axes anciens. La zone UG comprend un secteur UG_a localisé sur le secteur de la Camuse, situé entre les deux noyaux anciens du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père ».

Le règlement de cette zone poursuit une volonté de préserver l'ambiance rurale et principalement résidentielle de cette zone.

L'enjeu reste toutefois de permettre si besoin un renouvellement maîtrisé de ce tissu et de permettre l'adaptation des habitations existantes de façon maîtrisée de manière à préserver la morphologie générale des quartiers.

Les principales règles :

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions ; Ce chapitre est géré par :

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Dans cette zone à dominante résidentielle sont autorisées les fonctions d'habitat. Pour préserver le caractère paisible de la zone, toute activité susceptible de générer des nuisances significatives pour les habitants est interdite. Ainsi sont exclues les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, les activités industrielles et les entrepôts, le commerce de gros, les terrains de camping et caravaning, les dépôts de toute nature, ... qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants.

L'enjeu est de ne pas entraîner de contraintes particulières et du stationnement intempestif dans ces secteurs résidentiels en accueillant cinéma, centre de congrès et d'exposition ; ce type d'activités étant plutôt à favoriser sur les secteurs centraux ou économiques, mieux desservis par les transports collectifs.

Les destinations autorisées en cas de renouvellement du tissu urbain restent l'habitat, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, le bureau et les équipements et d'intérêt collectifs et les services publics.

En revanche dans un souci de maîtriser le cadre de vie, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique sont admises sous réserve qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Dans ces quartiers résidentiels, il n'est pas interdit l'initiative de créer du bureau, de la restauration ou encore de l'artisanat, pour favoriser le développement de l'activité d'auto-entreprise ou du télétravail, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique pour favoriser le tourisme vert.

Dans le secteur de la Camuse classé UG_a, il a été recherché la protection de son cœur paysager en le rendant inconstructible, au-delà d'une bande de profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement. Seuls sont autorisés, les extensions des constructions principales existantes, les annexes, abris de jardins, d'une superficie de 20 m² de surface de plancher maximum et piscines, ainsi que les aménagements légers de loisirs verts d'intérêt collectif tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ... sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Le règlement définit un principe de mixité sociale sur deux terrains voués à accueillir des projets d'aménagements afin de répondre aux objectifs supra-communaux de production de logements sociaux. Ils devront accueillir au minimum 25% de logements sociaux.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce chapitre est géré par les paragraphes suivants :

2.1 : Implantation et volumétrie des constructions. Ce paragraphe est géré par

- L'article 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour cet article, le PLU reconduit la règle antérieure qui exige une implantation des constructions soit à l'alignement depuis l'emprise publique, soit en recul de 5 mètres minimum sous réserve que l'alignement soit assuré par un élément constructif : porche, mur, portail... L'enjeu est de conserver l'esprit de la continuité bâtie existante le long des voies et de maintenir les formes urbaines.

- L'article 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est reconduite. L'implantation par rapport aux limites séparatives est autorisée dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de la voie ou de l'emprise publique ; l'objectif étant de conserver un environnement aéré et paysager en préserver les cœurs d'îlots végétalisés à l'arrière des constructions.

Au-delà de cette bande, le retrait des constructions est obligatoire. La distance de ce retrait doit correspondre à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres. En l'absence de vues, la marge d'isolement minimum sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit située en vis à vis de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants. Ce prospect a également pour enjeu de préserver la biodiversité en gardant de véritables mailles paysagères entre les espaces bâtis.

Afin de maintenir le cadre de vie des riverains, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, ainsi que les annexes si leur longueur ne dépasse 10 mètres le long de la limite.

- L'article 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle du PLU antérieur n'a pas été reprise car elle exigeait une distance au moins égale à la somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 8 mètres. Il est proposé une règle moins contraignante par une distance entre constructions au moins égale à 8 mètres en cas de baies sur l'une des façades et de 3 mètres minimum si les façades n'ont pas de baie.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

La règle a été modifiée en passant de 40% à 50% d'emprise au sol, pour mieux traduire la situation existante et permettre si besoin des extensions mesurées.

- L'article 2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2+C. Un seul niveau de combles est autorisé. Cet épandage témoigne certains volumes existants.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

2.2- Qualité urbaine et architecturale.

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Il s'agit de maintenir l'aspect traditionnel de la zone UG et de préserver et développer sa cohérence architecturale.

Cet objectif se traduit notamment par l'obligation de réaliser des façades en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable sauf pour les murs pignons et d'interdire les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Il est également demandé de marquer angles, chaînages, soubassements et corniches et d'imposer des volets en bois à persiennes ou composés de battants verticaux peints de couleur en harmonie avec l'environnement.

Dans la lignée de l'enjeu de conserver une cohérence architecturale, il est exigé des toitures pente à 35 et 45° pour les constructions principales, couvertes d'ardoise ou de tuile plate « petit moule », pour maintenir l'harmonie du faîtage général de la zone UG du Mérévillois.

La qualité architecturale est recherchée. Pour cela, il est reconduit l'autorisation de poser des panneaux solaires sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.

Par ailleurs, les dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ... sont reconduites pour notamment conserver les détails d'architecture d'origine, les proportions des baies, des portes ou fenêtres, ...

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement...

En cas de clôture sur rue, sa qualité est également fondamentale dans la perception de ces secteurs. A cette fin, les murs de clôture existants seront conservés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée (accès).

Pour les nouvelles clôtures sur rue, elles seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, ou d'un mur en pierre ou en matériaux enduits.

En limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage souple simple ou double torsion doublé d'une haie vive, pour préserver la biodiversité et devront permettre le passage de la petite faune.

2.3- Traitement environnemental et paysager. Ce paragraphe est géré par :

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Pour conserver le caractère verdoyant de la zone UG, il est dorénavant imposé que les projets soient étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbres il est demandé de replanter une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes.

Pour favoriser le caractère verdoyant de la zone UG, sans trop contraindre la constructibilité et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, il est exigé que 50% des espaces libres fassent l'objet d'un traitement végétal ou être composés de matériaux perméables.

Par ailleurs, il est désormais exigé que les marges de recul reçoivent un aménagement paysager ou soient traitées avec des matériaux perméables et que la composition des haies soit effectuée avec des plantations persistantes et caduques en intégrant au moins 3 essences différentes.

Par ailleurs, les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

- L'article 2.3.2 Performances énergétiques

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4- Stationnement

Globalement les normes de stationnement sont inchangées par rapport à celles du PLU précédent (2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1) et plus d'obligation de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail.

Par ailleurs, conformément au PDUIF, cet article a été complété pour introduire les normes de stationnement vélo obligatoires pour les différentes destinations de sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4. La zone UH

La zone UH correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Elle comprend d'une part les secteurs d'habitat individuel, réalisé de manière individualisée, développé depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle et les secteurs de lotissements.

Elle comprend deux secteurs UHa et UHb

- UHa : Ce secteur regroupe les secteurs de lotissements anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne.
- UHb : Ce secteur comprend un petit lotissement récent, dans lequel la densité est plus élevée du fait d'un parcellaire très exigü.

Le règlement de cette zone a pour objectif de préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment celle représentée par des cœurs d'îlots verdoyants et la morphologie générale des quartiers. L'enjeu est également de réguler la division parcellaire et de permettre les extensions de façon maîtrisée.

Les principales règles :

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions ; Ce chapitre est géré par :

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Comme dans la zone UG, il est autorisé dans cette zone à dominante résidentielle les fonctions d'habitat.

Pour préserver le caractère paisible de la zone, toute activité susceptible de générer des nuisances significatives pour les habitants est interdite.

Ainsi sont exclues les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, les activités industrielles et les entrepôts, le commerce de gros, les installations de camping et caravaning, les dépôts de toute nature, ... qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants.

L'enjeu est de ne pas entraîner de contraintes particulières et du stationnement intempestif dans ces secteurs résidentiels en accueillant cinéma, centre de congrès et d'exposition ; ce type d'activités étant plutôt à favoriser sur les secteurs centraux ou économiques, mieux desservis par les transports collectifs.

Les destinations autorisées en cas de renouvellement du tissu urbain restent l'habitat, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services, le bureau et les équipements et d'intérêt collectifs et les services publics.

En revanche dans un souci de maîtriser le cadre de vie, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique sont admises à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Dans ces quartiers résidentiels, il n'est pas interdit l'initiative de créer du bureau ou encore de l'artisanat, de la restauration pour favoriser le développement de l'activité d'auto-entreprise ou du télétravail, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique pour favoriser le tourisme vert.

Dans le secteur UHa, il a été recherché la protection des cœurs d'îlots paysagers (secteurs de l'ancien parc du château) en les rendant inconstructibles, sauf pour les extensions des constructions principales existantes d'une superficie de 20 m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU), les annexes, abris de jardins, et piscines.

Le règlement définit un principe de mixité sociale sur un terrain voué à accueillir un projet d'aménagement afin de répondre aux objectifs supra-communaux de production de logements sociaux. Il devra accueillir au minimum 25% de logements sociaux.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce chapitre est géré par les paragraphes suivants :

2.1 : Implantation et volumétrie des constructions. Ce paragraphe est géré par

- L'article 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour les secteurs UH et UHb, le PLU reconduit la règle antérieure à savoir une implantation des constructions en recul de 5 mètres minimum, pour éventuellement permettre la réalisation d'un jardinet devant la maison ou permettre le stationnement.

Pour le secteur UHa, il est rappelé l'obligation de s'implanter dans la bande constructible de 25 mètres depuis la voie, en respectant une marge de recul de 5 mètres pour les mêmes raisons qu'en secteurs UH et UHb.

- L'article 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs UH et UHb, la règle du PLU antérieur est reconduite.

L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est autorisée dans une bande de 25 m d'épaisseur mesurée à partir de la voie ou de l'emprise publique pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 13 mètres ; largeur qui ne permet pas d'envisager l'application de marges de recul.

En revanche, pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule limite latérale, pour conserver un environnement aéré et paysager depuis l'espace public.

Au-delà de cette bande, le retrait des constructions est obligatoire. La distance de ce retrait doit correspondre à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie supérieure à 50 cm et à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en cas de baie inférieure ou égale à 50 cm.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants. Ce prospect a également pour enjeu de préserver la biodiversité en gardant de véritables mailles paysagères entre les espaces bâtis.

Afin de maintenir le cadre de vie des riverains, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, ainsi que les annexes si leur longueur ne dépasse 10 mètres le long de la limite.

- L'article 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle du PLU antérieur a été reprise qui exige une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas de baie supérieure à 50 cm et à la hauteur de la façade la plus basse pour les façades sans baie ou inférieure à 50 cm.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

La règle du PLU antérieur de 30% d'emprise au sol maximum est conservée. Pour le secteur UHb, celle-ci est fixée à 40% pour le secteur UHb pour traduire la situation existante plus dense de ce lotissement au parcellaire particulièrement exigü.

- L'article 2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C. Un seul niveau de combles est autorisé. Cette règle permet des surélévations si besoin. La hauteur des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

2.2- Qualité urbaine et architecturale.

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Il s'agit de maintenir une insertion architecturale en harmonie avec l'environnement et le voisinage.

Cet objectif se traduit notamment par l'obligation d'animer les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc... Il s'agit également d'interdire les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Pour éviter des volumes trop imposants dans l'environnement, les linéaires de façade supérieurs à 30 mètres est interdit sauf pour les équipements publics.

Dans la lignée de l'enjeu de conserver une cohérence architecturale, il est exigé des toitures à pentes couvertes d'ardoise ou de tuile plate « petit moule » pour maintenir l'harmonie du faitage général de la zone UH du Mérévillois. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

La qualité architecturale est recherchée. Pour cela, il est reconduit l'autorisation de poser des panneaux solaires sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.

Par ailleurs, les dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ... sont reconduites pour notamment conserver les détails d'architecture d'origine, les proportions des baies, des portes ou fenêtres, ...

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement...

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et leur qualité est également fondamentale dans la perception de ces secteurs. A cette fin, sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Pour les clôtures sur rue, elles seront composées d'un muret de maçonnerie enduit ou de pierre, surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage souple simple ou double torsion doublé d'une haie vive et devront permettre le passage de la petite faune.

2.3- Traitement environnemental et paysager. Ce paragraphe est géré par :

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Pour conserver le caractère verdoyant de la zone UH, il est dorénavant imposé que les projets soient étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbres il est demandé de replanter une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes.

Pour favoriser le caractère verdoyant de la zone UH, il est exigé qu'au moins 30 % de la parcelle soit traitée en espace libre perméable. Dans le secteur UHa plus paysager, cette proportion est portée à 50 % de la surface de la parcelle. Il sera planté au moins un arbre à haute tige par 100 m² de terrain. Dans les lotissements de plus de 10 lots, 10 % de la surface du terrain initial doivent être traités en espaces verts plantés communs à tous les lots.

Par ailleurs, il est désormais exigé que les marges de recul reçoivent un aménagement paysager ou soient traitées avec des matériaux perméables et que la composition des haies soit effectuée avec des plantations persistantes et caduques en intégrant au moins 3 essences différentes.

Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

- L'article 2.3.2 Performances énergétiques

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4- Stationnement

Globalement les normes de stationnement sont inchangées par rapport à celles du PLU précédent (2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1, et plus d'obligation de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail.

Par ailleurs, conformément au PDUIF, cet article a été complété pour introduire les normes de stationnement vélo obligatoires pour les différentes destinations de sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».