

## 2.5. La zone UI

La zone UI regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune. Elle comprend un secteur UIa qui correspond aux terrains du supermarché alimentaire Intermarché et de la surface de bricolage Bricomarché, au secteur de l'atelier de réparation automobile situé sur la D 145 et au secteur du restaurant à proximité du secteur du Petit Fourneau.

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

Les principales règles :

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

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

De manière à organiser une mixité économique et à poursuivre l'attractivité du territoire en termes d'emplois notamment dans le secteur UI, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé. Il s'agit de pouvoir offrir le 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 commerce et d'activités de service.

Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public, seules sont autorisées les déchèteries en zone UI.

De façon à pérenniser le pôle commercial du secteur UIa, les activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...) sont exclues.

Sont interdites, les destinations de sol qui pourraient remettre en cause la vocation économique, telles que les destinations liées à l'habitat, à l'exception des logements de gardiennage, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition et les équipements (salles d'art et de spectacles, de sport, d'enseignement, de santé et d'action sociale).

**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

Le PLU reconduit cet article qui impose un recul des constructions de 5 mètres ainsi que les dépôts et aires de stockage. Ce principe permet de dégager en front de rue, soit un espace en partie végétalisé, soit un espace fonctionnel pour les besoins souvent très spécifiques des activités, ou encore un espace de représentation pour l'image de l'activité.

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

La règle d'un retrait d'au moins 5 mètres est reconduite ; l'enjeu étant de créer des perméabilités paysagères transversales depuis les voies.

Le PLU introduit une marge spéciale d'isolement de 10 mètres minimum en limites des zones agricoles et naturelles (A et N). Il s'agit d'une mesure spécifique qui a pour but d'obliger les acteurs économiques à respecter un recul qui devra prendre la forme d'une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les vues sur le grand paysage agricole ou naturel du Mérévillois.

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

La règle d'une distance au moins égale à 5 mètres entre les constructions est reconduite. Il s'agit là d'une garantie d'une certaine aération du tissu économique, et en cas de prospects d'assurer des vues satisfaisantes.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol de la zone UI a été augmentée, en passant de 50% à 70% pour notamment répondre aux besoins de foncier car ces secteurs offrent peu de capacités d'extension ou d'optimisation.

- L'article 2.1.5 Hauteur

La règle de hauteur de 14 mètres sur la zone UI et de 10 mètres sur le secteur U1a est inchangée ; l'enjeu étant de garder une cohérence et une intégration dans l'environnement actuel des zones économiques.

## **2.2- Qualité urbaine et architecturale.**

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Au PLU actuel, il n'y a pas de dispositions particulières sur ce sujet.

Cet article a été enrichi. L'enjeu est de valoriser la qualité architecturale pour une insertion qualitative des constructions qui se traduit notamment par l'interdiction d'employer pour les façades des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Par ailleurs, il est exigé que les façades latérales et postérieures des constructions soient traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans la lignée de l'enjeu de valorisation et d'intégration des constructions dans le paysage environnant, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages rigides de couleur verte doublées de plantations et ne devront en aucun cas présenter un aspect type « plaques de béton ». Elles devront permettre le passage de la petite faune.

## **2.3- Traitement environnemental et paysager ; paragraphe géré par :**

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Cet article a été enrichi.

Désormais, au moins 10% de la surface de la parcelle sera traitée en espace vert. Cette prescription vise à limiter l'effet de chaleur urbain.

Comme sur l'ensemble du territoire, 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.

Dorénavant, il est également imposé de végétaliser les aires de stationnement qui peuvent être très importantes, en exigeant la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.

Les marges d'isolement spéciales seront obligatoirement plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager.

Par ailleurs en cas de composition des haies, celle-ci sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.

Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux drainants.

L'article reconduit l'obligation de créer un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant autour des installations nuisantes et des dépôts à l'air libre.

#### - L'article 2.3.2 Performances énergétiques

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

## **2.4- Stationnement**

La norme pour le stationnement des entrepôts est inchangée à savoir au moins égale à 10 % de la surface de plancher

En revanche, la norme liée à l'artisanat, l'industrie et le commerce de gros a été baissée pour ne pas contraindre leur installation sur le territoire ; elle est baissée à 20% au lieu de 40% de la surface de plancher.

La norme pour le stationnement de l'habitat est modifiée à savoir 1 place par logement au lieu de 2 places car la superficie de habitations de gardiennage a été diminuée car elle risquait d'entraîner des dérives des dérives d'occupation.

Il a également été ajouté une norme pour le commerce de détail qui doit correspondre à 60 % de la surface de plancher.

La norme bureau a été réajustée conformément au PDUIF.

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

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

## 2.6. La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le collège Hubert Robert, le cimetière et le stade des Hautes Croix, l'EHPAD de la Résidence Tournebride, le secteur qui accueille la piscine intercommunale, des courts de tennis, le centre de loisirs et une salle polyvalente, le stade Jean Baudon et l'école élémentaire de Laborde.

L'enjeu de la zone UL est de permettre l'évolution des secteurs d'équipements au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part, de croissance démographique et d'autre part, face au vieillissement structurel de la population en place.

Compte tenu des caractéristiques très spécifiques de ce type de construction, le règlement de la zone est peu contraignant.

Les principales règles :

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

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Cette zone autorise le développement de tous les équipements d'intérêt collectif et services publics y compris l'hébergement pour au moins maintenir l'EHPAD existant, le logement de fonction et de gardiennage, les cinémas.

Uniquement en lien avec les activités d'équipements, sont autorisés le développement de la restauration, du commerce et de l'artisanat.

Les autres destinations et sous-destinations sans lien avec la vocation d'équipements de la zone ne sont pas autorisées.

**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 reconduit la règle antérieure qui autorise l'implantation des constructions soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum. Ce principe permet une souplesse en permettant un recul qui peut être paysager ou qui peut servir aux besoins de stationnement de l'équipement.

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

La règle est conservée qui impose une implantation des constructions en retrait des limites séparatives, et dont la distance doit correspondre à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 8 mètres, de manière à créer un environnement aéré et paysager.

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

La règle est reprise du PLU antérieur qui exige une distance au moins égale à 8 mètres nécessaire pour garantir un bon éclairage des équipements.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

Le PLU actuel n'impose pas de règle. Ce principe est reconduit compte tenu des besoins spécifiques liés aux équipements.

- L'article 2.1.5 Hauteur

La règle de hauteur générale reste inchangée. Elle est fixée 12 mètres maximum, pour une bonne intégration dans le paysage.

## **2.2- Qualité urbaine et architecturale.**

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Dans cette zone particulière, il s'agit de favoriser et d'inciter une insertion qualitative dans l'environnement qui se traduit avec des clôtures constituées de grilles ou de grillages rigides de couleur verte doublées de plantations.

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

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Désormais, au moins 10% de la surface de la parcelle sera traitée en espace vert. Cette prescription vise à limiter l'effet de chaleur urbain.

Comme sur l'ensemble du territoire, 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 paysager, les espaces laissés libres par les constructions devront faire l'objet d'aménagements paysagers et devront, dans la mesure du possible, rester perméables.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement en aérien, et les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.

- L'article 2.3.3 Performances énergétiques

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

## **2.4- Stationnement**

La norme pour le stationnement de l'habitat de gardiennage et de la résidence est inchangée à savoir 1 place par logement ainsi que celle liée à l'artisanat et au commerce au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Il a été ajouté une norme pour les maisons médicalisées pour personnes âgées de 1 place de stationnement pour 5 lits.

La norme bureau a été réajustée conformément au PDUIF.

Il a également été ajouté une norme pour le commerce de détail qui doit correspondre à 60 % de la surface de plancher.

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 ».

## 2.7. La zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à des terrains actuellement non équipés, localisés dans la continuité de l'espace urbanisé du bourg, à proximité du collège. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée Saint-Père.

La zone 1AUa est vouée à accueillir un programme de nouveaux équipements d'intérêt général et un projet résidentiel d'environ 80 à 90 logements y compris ceux affectés à la gendarmerie.

L'enjeu de la règle est de permettre la réalisation d'un nouveau quartier mixte de demain, en introduisant une mixité fonctionnelle maîtrisée géographiquement et en assurant son intégration dans le grand paysage local.

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 de sol admises sont celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation mixte (habitation, la plupart des commerces et activités de service, les équipements) et celles interdites correspondent essentiellement à celles pouvant créer des nuisances aux habitants et porter atteinte à l'esthétique générale des lieux.

Ainsi sont interdites, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et à enregistrement, les activités du secteur secondaire (industrie, entrepôt), le commerce de gros et les occupations de sol générant des rassemblements ou des flux de circulation importants (centre de congrès ou d'exposition, cinéma).

Les destinations autorisées en cas concernent 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 ce quartier résidentiel, 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.

**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, il est proposé une implantation des constructions en recul de 5 mètres minimum sauf pour les équipements d'intérêt collectif, pour éventuellement permettre comme dans la zone résidentielle du Mérévillois la réalisation d'un jardinet devant la maison ou permettre le stationnement.

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

L'implantation par rapport aux limites latérales est souple, car il est possible de s'implanter en limite pour faciliter le développement d'opérations d'ensemble. En cas de retrait, la distance à respecter doit correspondre à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 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.

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

Il est imposé une distance au moins égale la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres en cas de baie supérieure à 50 cm, et à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 3 mètres pour les façades sans baie ou inférieure 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 2.1.4 Surfaces imperméabilisées

L'objectif sur ce secteur opérationnel est de ne pas trop contraindre la constructibilité avec une emprise au sol de 50 % maximum.

- L'article 2.1.5 Hauteur

Cet article s'attache à respecter les dispositions du plan de masse sur la partie résidentielle qui proposent une hauteur maximale à R+1+C et 9 mètres au faîtage pour les maisons, et à R+2+C et 12 mètres au faîtage ou attique végétalisé pour les petits collectifs.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou nécessaire au fonctionnement des services publics, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 mètres.

## 2.2- Qualité urbaine et architecturale.

### - L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

Il s'agit de créer des formes urbaines et architecturales en harmonie avec l'environnement et le voisinage.

L'architecture devra être de qualité. Elle pourra s'inspirer des constructions traditionnelles ou viser des formes plus contemporaines inspirées notamment l'architecture bioclimatique, avec des éléments tels que toitures végétalisées, panneaux solaires intégrés dans la structure du bâtiment, utilisation de bois ou de produits verriers...

Les matériaux devront être de qualité. Les coloris des façades, des huisseries et des matériaux de toiture devront être choisis de manière à s'harmoniser avec le paysage environnant.

Cet objectif se traduit également 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...

En cas de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et leur qualité est également fondamentale dans la perception de ces secteurs.

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 ; paragraphe géré par :

### - L'article 2.3.1 Traitement paysager

Pour créer un cadre verdoyant à la zone 1AUa, il est imposé qu'au moins 30 % de la surface totale du terrain soit traitée en espace de pleine terre et fasse l'objet d'un aménagement paysagé. Cette surface exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès ou de garage.

De plus, il sera planté au moins un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Par ailleurs, il est 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 constructions devront atteindre au moins une performance énergétique RE2020.

## **2.4- Stationnement**

Les règles de stationnement proposées se sont calées sur celles de la zone résidentielle UH et en particulier celles relatives à l'habitation avec 2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1. De même pour le commerce, où la surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Par ailleurs, conformément au PDUIF, la norme plafond pour le bureau sera de 1 place pour 55-m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cet article a également 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 ».

## 2.8. 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. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée « Secteur d'extension de la zone d'activités ».

L'enjeu de la règle est d'offrir un panel immobilier adapté au marché, pour y accueillir des destinations de sol liées à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, ou encore certaines activités de service. La réalisation de cette extension économique devra s'intégrer dans le grand paysage local et faire pénétrer le paysage au sein du secteur.

Les principales règles :

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

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

De manière à organiser une mixité économique et à poursuivre l'attractivité du territoire en termes d'emplois, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé. Il s'agit de pouvoir offrir le 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 commerce et d'activités de service.

Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public, seules sont autorisées les déchèteries comme sur la zone d'activités existante (UI).

Sont interdites, les destinations de sol qui pourraient remettre en cause la vocation économique, telles que les destinations liées à l'habitat, à l'exception des logements de gardiennage, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition et les équipements (salles d'art et de spectacles, de sport, d'enseignement, de santé et d'action sociale).

**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

Comme en zone UI, il est imposé un recul des constructions de 5 mètres ainsi pour les dépôts et aires de stockage. Ce principe permet de dégager en front de rue, soit un espace en partie végétalisé, soit un espace fonctionnel pour les besoins souvent très spécifiques des activités, ou encore un espace de représentation pour l'image de l'activité.

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

**Comme en zone UI,** la règle impose un retrait d'au moins 5 mètres ; l'enjeu étant d'intégrer de la biodiversité en créant des perméabilités paysagères entre les espaces bâtis et d'assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Le PLU introduit une marge spéciale d'isolement de 10 mètres minimum en limites de la zone agricole (A). Il s'agit d'une mesure spécifique qui a pour but d'obliger les acteurs économiques à respecter un recul qui devra prendre la forme d'une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les vues sur le plateau agricole du Mérévillois.

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

Il est imposé une distance au moins égale à 5 mètres entre les constructions. Il s'agit là de garantir une certaine aération du tissu économique, et en cas de prospects d'assurer des vues satisfaisantes.

- L'article 2.1.4 Surfaces imperméabilisées

L'objectif sur ce secteur opérationnel est de ne pas trop contraindre la constructibilité avec une emprise au sol de 70 % maximum, pour notamment répondre aux besoins de foncier.

- L'article 2.1.5 Hauteur

Cet article s'attache à conserver la règle de hauteur de 14 mètres de la zone UI pour garder une cohérence et une intégration dans l'environnement actuel de la zone économique.

## 2.2- Qualité urbaine et architecturale.

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

L'enjeu est de valoriser la qualité architecturale pour une insertion qualitative des constructions qui se traduit notamment par l'interdiction d'employer pour les façades des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Par ailleurs, il est exigé que les façades latérales et postérieures des constructions soient traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans la lignée de l'enjeu de valorisation et d'intégration des constructions dans le paysage environnant, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages rigides de couleur verte doublées de plantations et ne devront en aucun cas présenter un aspect type « plaques de béton ». Elles devront permettre le passage de la petite faune.

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Comme sur l'ensemble du territoire, 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.

Comme sur la zone UI, il est également imposé de végétaliser les aires de stationnement qui peuvent être très importantes, en exigeant la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.

Les marges d'isolement spéciales seront obligatoirement plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager.

Par ailleurs en cas de composition des haies, celle-ci sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.

La création d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant est obligatoire autour des installations nuisantes et des dépôts à l'air libre.

Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux drainants.

### **2.3- Traitement environnemental et paysager ; paragraphe géré par :**

#### **- L'article 2.3.1. Traitement paysager**

Désormais, au moins 10% de la surface de la parcelle sera traitée en espace vert. Cette prescription vise à limiter l'effet de chaleur urbain.

#### **- L'article 2.3.2 Performances énergétiques**

Les constructions devront atteindre au moins une performance énergétique RE2020.

### **2.4- Stationnement**

Les règles de stationnement proposées se sont calées sur celles de la zone économique UI.

### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

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

## 2.9 La zone A

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

Elle 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.

L'enjeu de la règle est de préserver et de valoriser l'activité agricole sur le territoire.

### Les principales règles :

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

#### - L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas en lien avec la vocation agricole de la zone.

Dans la zone A, pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU permet les constructions, installations techniques et dépôts nécessaires au fonctionnement des activités agricoles, ainsi que le logement de leurs exploitants.

De même, il est autorisé les installations classées soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées directement aux besoins de l'exploitation agricole et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.

Les exhaussements et affouillements sont également autorisés, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient reconnus d'utilité publique.

De manière à pérenniser et à valoriser l'activité agricole, sont autorisées les constructions et installations à destination d'exploitation agricole nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Dans le secteur Azh qui constitue une zone naturelle humide stricte, il est interdit sauf sur les secteurs de cressonnières toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Tout ouvrage ou tout travaux portant atteinte à la zone humide et à son fonctionnement naturel sont proscrits. Sont toutefois autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide.

**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 :

Le PLU reconduit la règle existante qui définit un recul de 12 mètres minimum depuis l'axe des voies, pour garantir soit une marge de recul paysagée, soit une réserve pour du stationnement ou autres besoins de fonctionnalité des équipements ou engins agricoles.

La préservation des ripisylves de la Juine constitue un enjeu. Pour cette raison, toute installation et construction ne peut s'implanter à moins de 6 mètres par rapport aux berges du cour d'eau.

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

Dans la zone agricole, le PLU reconduit l'implantation des constructions en retrait d'au moins 4 mètres, sauf pour le cas des cressonnières. Ce recul permet de laisser la possibilité de créer des écrans végétaux pour atténuer les vues des constructions sur le plateau agricole.

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

Dans la zone agricole, le PLU reconduit également une distance entre les constructions d'au moins 8 mètres entre les constructions, abaissée à 2 mètres dans le cas des serres et des cressonnières.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

Dans la zone A, dont la constructibilité reste limitée aux besoins agricoles, le PLU reconduit l'absence de règle. Néanmoins, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

- L'article 2.1.5 Hauteur

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des bâtiments agricoles peut être portée à 12 mètres et à 14 mètres pour des nécessités techniques, à l'exception des zones agricoles situées en bordure proche de la zone agglomérée, pour ne pas contraindre le cadre de vie des habitants.

## **2.2- Qualité urbaine et architecturale.**

- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

Pour cela, cet article a été reconduit notamment sur l'attention particulière à porter à la qualité architecturale et à l'intégration des constructions dans le paysage notamment par le choix des matériaux, des couleurs...

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisée l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés (vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture).

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment, et présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit de ton ocre ou orange ou s'en rapprochant.

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

- L'article 2.3.1 Traitement paysager

Comme sur l'ensemble du territoire, il est 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.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Par ailleurs en cas de composition des haies, celle-ci sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer 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 Traitement environnemental

Pour les zones humides avérées sont dorénavant interdits toute imperméabilisation et tous travaux et occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et leur qualité hydraulique et biologique. Dans la lignée de cet objectif, les mares, bassins, plans d'eau, étangs, ... le PLU sont désormais protégées en interdisant leur comblement.

#### - L'article 2.3.3 Performances énergétiques

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

### **2.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

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

## 2.10. 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.

L'enjeu réglementaire de cette zone est de préserver voire conforter les espaces naturels, et de conserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs.

Les principales règles :

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

- L'article 1.1 Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne respectent pas la vocation des sites et qui ne sont pas en cohérence avec la vocation naturelle et la valeur paysagère des secteurs.

Le secteur N1 a une vocation spécifique de zone naturelle et restreinte, où tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations qui ne sont pas expressément autorisés par le règlement, et le cas échéant sous conditions comme les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public, y sont interdits.

Dans le secteur N2 correspondant au Domaine de Méréville (site inscrit) ne sont autorisés que les exploitations forestières ou les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété, à condition d'être localisés dans le périmètre des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) repérés sur le document graphique. Ils peuvent accueillir une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration, d'hôtellerie...) si elles n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion des espaces naturels.

Dans le secteur N3, ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, avec une possibilité d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> et les installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public, ainsi que les annexes de 25m<sup>2</sup> maximum.

Dans le secteur N4, ne sont admis que les équipements légers de loisirs verts d'intérêt public et les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Les parkings sont interdits.

Dans le secteur N5, ne sont autorisées que les équipements légers de loisirs verts d'intérêt public et l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ainsi que les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Nzh qui constitue est une zone naturelle humide stricte, il est interdit toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Tout ouvrage ou tout travaux portant atteinte à la zone humide et à son fonctionnement naturel sont proscrits. Sont toutefois autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide.

**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

Le PLU reconduit la règle existante qui définit un recul de 9 mètres minimum depuis l'axe des voies publiques ou privées (tels que parkings, places, sentiers, sentes, ...) pour garantir une marge de recul paysagée ou fonctionnelle.

Sur le Domaine de Méréville, les constructions pourront être aménagées, étendues ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

La préservation des ripisylves de la Juine constitue un enjeu. Pour cette raison, toute installation et construction ne peut s'implanter à moins de 6 mètres par rapport aux berges du cour d'eau.

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

Le règlement reconduit la règle existante à savoir un retrait depuis les limites séparatives au moins égal à 8 mètres afin de garantir le maintien du caractère naturel de la zone.

Sur le Domaine de Méréville, la règle est également reconduite qui précisent que les constructions pourront être aménagées, étendues ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

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

Le règlement reconduit la règle existante à savoir une distance entre bâtiments au moins égale à 8 mètres afin de garantir le maintien du caractère naturel de la zone.

Sur le Domaine de Méréville, la règle est également reconduite qui précisent que les constructions pourront être aménagées, étendues ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

- L'article 2.1.4 Emprise au sol

De manière à préserver et à conforter la grande trame verte, le règlement reconduit l'emprise au sol maximale de 5% pour les secteurs N1 et N5.

Pour le secteur N3, les seules emprises au sol consenties sont celles liées aux extensions des constructions à usage d'habitat (20m<sup>2</sup> maximum) et aux annexes techniques d'une emprise au sol de 25m<sup>2</sup> maximum.

En secteur N2, l'emprise au sol est limitée à l'emprise des STECAL repérés au document graphique.

- L'article 2.1.5 Hauteur

De manière à mieux préserver et conforter le grand paysage des entités paysagères de la trame verte du Mérévillois, la hauteur totale des constructions est abaissée à 5 mètres au lieu de 8 mètres au point le plus haut.

En revanche, comme dans le PLU antérieur pour le Domaine de Méréville, les constructions pourront être aménagées, étendues ou reconstruites conformément à la hauteur des bâtiments existants ou ayant existé.

## **2.2- Qualité urbaine et architecturale.**

### **- L'article 2.2.1 Aspect général des constructions**

Il s'agit de préserver le grand paysage des espaces paysagers du territoire communal. A cette fin, la forme, le volume des constructions, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

Pour cela, cet article a été reconduit qui demande une attention particulière à la qualité architecturale et à l'intégration des constructions dans le paysage notamment par le choix des matériaux, des couleurs...

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisée l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés (vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit de ton ocre ou orange ou s'en rapprochant.

Les serres horticoles doivent être réalisées avec des matériaux durables et rigides, les bâches souples sont exclues.

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

### **- L'article 2.3.1 Traitement paysager**

Comme sur l'ensemble du territoire, il est 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.

Au moins 50 % de la surface de la parcelle sera traité en espaces verts de pleine terre et les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, en cas de composition des haies, celle-ci sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.

### **- L'article 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour les zones humides avérées sont dorénavant interdits toute imperméabilisation et tous travaux et occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et leur qualité hydraulique et biologique. Dans la lignée de cet objectif, les mares, bassins, plans d'eau, étangs, ... sont désormais protégés en interdisant leur comblement.

### **- L'article 2.3.3 Performances énergétiques**

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

#### **2.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, le nombre de places prévu doit être suffisant pour répondre aux besoins des constructions ou installations réalisées.

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

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

**CHAPITRE 4 :**  
**LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DES DOCUMENTS**  
**SUPRA-COMMUNAUX A L'HORIZON 2030-2035**

---

## LES PRINCIPALES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN – REPONSE AUX OBJECTIFS DU SDRIF

La commune du Mérévillois doit créer des conditions favorables pour augmenter son parc résidentiel afin de répondre notamment aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Ce document d'urbanisme supérieur lui impose à l'horizon 2030 d'optimiser son espace urbanisé. A l'échelle communale, le Plan Local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'application de cet objectif d'optimisation conduit la Ville à envisager un PLU susceptible de permettre la création d'au moins 154 logements supplémentaires à l'horizon 2030, et délivrer au moins 9 logements par entre 2014 et 2030. (Voir ci-dessous le détail du calcul).

---

*En 2012, la commune du Mérévillois compte 1 541 logements (source : INSEE) pour 124.5 hectares d'espaces d'habitat (source : MOS 2012), soit une densité de 12.37 logements par hectare d'habitat.*

*En 2030, la densité devra atteindre 13.61 logements par hectare ( $12.37 * 1.10$ ). Il en résulte que le parc d'habitat intégré dans l'enveloppe du tissu d'habitat de 2012 devra être de 1 695 logements ( $13.61 * 124.5$ ), soit 154 logements supplémentaires en 17 ans ( $1 695 - 1 541$ ).*

---

Au regard des disponibilités foncières limitées, la commune a réussi à délivrer de nouveaux logements sur le territoire. Ainsi entre 2010 et 2019, 110 logements environ ont été autorisés sur le territoire communal (Source : Sitadel) soit environ 10 logements par an ; ce qui montre que les densités affichées dans le PLU répondent à l'objectif du SDRIF.

Pour la suite et en tenant compte de la topographie, il a été recensé dans le cadre des études du PLU les regroupements de dents creuses enserrées dans un tissu urbain existant et bordées de réseaux. Cet exercice a permis de repérer des fonciers suffisamment importants pour réaliser quatre OAP dans le tissu urbanisé pour répondre à l'enjeu d'optimiser d'au moins 10% les espaces urbanisés du SDRIF. Par ailleurs, le potentiel constructible des OAP, qui s'élève à environ 125 logements, 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).

De plus, le projet spatial du PLU poursuit cette attractivité résidentielle en maintenant au moins les densités actuelles sur les zones urbaines du territoire qui ont permis de répondre aux objectifs du SDRIF entre 2010 et 2019.

De manière à conserver un parcours résidentiel complet, des réponses concrètes ont également été apportées dans l'ensemble des zones urbaines (par le biais des exceptions) pour permettre des extensions mesurées aux constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation fixées au règlement.

## **LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ETAMPOIS SUD ESSONNE.**

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne définit un objectif de production de logements de 93 logements sur la commune du Mérévillois sur 6 ans, soit 16 logements par an environ. Il fixe également un objectif de production de 30 logements sociaux, soit 5 par an.

Le PLU, qui est à horizon 2035, répond à ces objectifs. En effet, il identifie d'ores-et-déjà un potentiel de production d'environ 190 logements supplémentaires (soit 17 logements par an), dont 52 logements sociaux (soit 5 logements par an) répartis comme suit :

- sur les OAP avec un total au minimum de 125 logements dont au moins 36 logements sociaux :
  - o l'OAP Saint-Père prévoit la construction d'au moins 77 logements dont minimum 18 logements sociaux ;
  - o les OAP Habitat qui définissent un potentiel de 48 logements dont 18 logements sociaux.
- Sur les dents creuses : Au-delà des OAP, certains projets sont d'ores-et-déjà identifiés au sein des dents creuses (sur l'ancienne gendarmerie, la laiterie et le secteur gare) et représentent un potentiel de production d'environ 65 logements. D'autres opérations spontanées pourront avoir lieu dans l'enveloppe urbaine actuelle. Sur les projets identifiés, le règlement impose la production d'au moins 25% de logements sociaux, soit 16 logements sociaux.

**CHAPITRE 5 :**  
**LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU**  
**PLU ET LES INDICATEURS RETENUS**

---

Six ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante, pour la partie diagnostic communal.

Afin de suivre l'évolution de ces indicateurs, le tableau précise l'état « 0 », c'est-à-dire la référence au moment de la révision générale du P.L.U.

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 »
POPULATION ET LOGEMENTS	Maintenir la croissance démographique et diversifier l'offre de logements	Nombre d'habitants	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 3 307habitants
		Nombre de logements existants	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 1 605 logements, dont 10,2% de logements vacants
		Statut d'occupation des logements	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Propriétaires : 81,3%
		Taille moyenne des résidences principales	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 4 pièces et plus :76,2% du parc résidentiel
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social de l'ETAT	Bilan annuel	En 2020 : 48 logements sociaux
COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS	Soutenir l'offre commerciale de proximité	Inventaire des commerces	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 7.3 du diagnostic du PLU
	Pérenniser le bon niveau d'équipements	Inventaire des équipements	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 6 du diagnostic du PLU

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 »
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Renforcer et soutenir l'activité économique	Nombre d'emplois	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : 896 emplois Indicateur de concentration d'emploi : 61,9
		Emplois selon le secteur d'activités	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Agriculture : 4,6% Industrie : 26,7% Commerce/ Service/ transport : 29,6% Construction : 10,2% Administration : 28,8%
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Proposer une alternative à la voiture	Mode de transports utilisés pour se rendre au travail	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2020 : Transport en commun : 9,1% Véhicule particulier : 82,2% Marche à pied, deux roues : 5% Pas de transport : 3,7%
	Préserver voire renforcer les transports en commun	Transports en commun	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 2.4 du diagnostic du PLU
	Compléter le maillage doux	Maillage doux	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 2.5 du diagnostic du PLU



Département de l'Essonne

Le  
Mérévillois

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

#### 1.2 Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

#### RESUME NON TECHNIQUE

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 19 décembre 2024  
arrêtant le projet de PLU*

## B7- RESUME NON TECHNIQUE

### B.7.1. Analyse de l'état initial de l'Environnement et perspectives de son évolution en l'absence de révision du PLU.

#### B.7.1.1. Le milieu physique

- Synthèse des enjeux environnementaux du milieu physique.

Le territoire de la commune du Mérévillois se caractérise par l'existence d'une vallée principale d'orientation Nord-Sud parcourue par la Juine et incisant le plateau agricole. Le fond de vallée est occupé par les formations alluviales compressibles d'épaisseur variable. La nappe sous plateau et de versant, alimentée par le réservoir multicouche du calcaire de Beauce et des sables de Fontainebleau (Oligocène), est drainée par la vallée de la Juine et ses cressonnières.

Les plateaux environnants sont naturellement drainés (eaux superficielles) par des vallées sèches qui rejoignent la Juine (5 vallées principales). Ces vallées assurent le transit de l'eau de ruissellement des plateaux vers la Juine lors de fortes précipitations pouvant conduire à la formation de coulées boueuses.

La configuration hydrogéologique, hydraulique et morphologique associée aux événements météorologiques conduit à identifier plusieurs enjeux sur le territoire du Mérévillois :

- Enjeu de préservation des axes de ruissellement des plateaux vers la vallée de la Juine en assurant la continuité hydraulique par des corridors supportant les trames bleue et verte du territoire. Maitriser les ruissellements et réduire les risques d'inondation par une gestion adaptée des ruissellements urbains et agricoles.
- Enjeu de continuité hydraulique de la Juine (écoulement, biodiversité...) au regard des nombreux ouvrages et biefs existants (amélioration de la situation existante).
- Enjeu de préservation et d'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines pour préserver et améliorer la qualité des eaux de la Juine et sa biodiversité associée. Préserver la relation nappe-cours d'eau.
- Enjeu de continuité vis-à-vis de l'écoulement des eaux souterraines entre le plateau, le versant et la vallée et Juine.
- Enjeu de préservation du patrimoine géologique (secteur de Boigny).
- La configuration morphologique de la commune induit l'existence de versants de pente plus ou moins marquée entre plateau et fond de vallée. Ces versants sont le plus souvent occupés par des boisements et des prairies qui maintiennent les terrains en place, réduisant l'érosion et les risques de glissement. D'un point de vue morphologique les enjeux identifiés sont :
  - Maintien des boisements et prairies pour réduire le risque d'érosion et de glissement sur les versants par modification de l'occupation des sols.
  - Eviter la compression des terrains de fond de vallée pouvant induire une possible modification des circulations hydrauliques en cas de surcharge.

➤ Perspectives d'évolution du milieu physique en l'absence du PLU.

Les perspectives d'évolution du milieu physique les plus probables sont celles liées au changement climatique avec des phénomènes accrus de ruissellement et de coulées d'eau et de boue et des tempêtes plus marquées avec des incidences possibles sur les boisements (chablis) et des conséquences sur les milieux aquatiques (érosion, dépôts de matières en suspension dans la Juine et dégradation des milieux associés).

Les évolutions probables attendues sont une augmentation de la fréquence et de l'intensité des précipitations qui peuvent conduire à augmenter les phénomènes érosifs et à aggraver la situation au droit des vallées sèches, mais également une augmentation des périodes de sécheresse plus marquées qui peuvent avoir des conséquences sur le niveau des nappes et conduire à une désaturation plus prononcée des terrains et un recul des zones humides conduisant par la même à provoquer des mouvements différentiels (compression des alluvions, retrait-gonflement des argiles). Les phénomènes climatiques risquent alors d'être plus fréquents, plus intenses, et d'impacter le milieu physique de façon plus significative.

#### B.7.1.2. Les énergies et les ressources.

➤ Les enjeux liés aux énergies et aux ressources.

D'un point de vue quantitatif, la commune du Mérévillois dispose de ressources en eau importantes, que ce soit vis-à-vis des eaux souterraines avec la nappe de Beauce et des sables de Fontainebleau, ou des eaux superficielles avec la Juine. Cette ressource reste vulnérable et doit être protégée.

Les enjeux identifiés concernant la ressource en eau sont :

- De maîtriser les débits et les ruissellements, par une bonne gestion des eaux pluviales à la source par défaut, a minima pour les pluies courantes (10 mm/24h).
- De veiller à une bonne alimentation des nappes.
- De contribuer à réduire les pollutions chimiques des eaux.
- D'améliorer l'état écologique des eaux superficielles en préservant les corridors écologiques (TVB).

En termes d'énergies renouvelables la commune dispose globalement d'un bon potentiel. L'énergie solaire et la géothermie sont des ressources à privilégier sur le territoire communal. La hiérarchisation des ressources énergétiques renouvelables exploitables sur la commune conduit au tableau de synthèse ci-dessous :

Géothermie	Bon à très bon
Solaire	Moyen à bon
Eolien	Bon. En attente d'orientation à l'échelle régionale. Développement récent sur Angerville
Biomasse	Faible
Hydraulique	Faible

Hiérarchisation des énergies renouvelables en fonction de leurs potentialités sur la commune du Mérévillois.

➤ Les perspectives d'évolution des ressources et énergies.

En l'absence de maîtrise du développement urbain sur le territoire, les évolutions attendues risqueraient à terme de porter atteinte à la fiabilité des systèmes d'assainissement : saturation des réseaux de collecte avec des risques de rejets directs d'eaux usées dans les milieux aquatiques et un risque de dysfonctionnement et de saturation de la station d'épuration.

L'étalement urbain et l'implantation d'habitats diffus ou mal desservis par les réseaux de collecte pourraient engendrer une pollution diffuse liée aux dispositifs d'assainissement autonome défaillants. Un développement non maîtrisé pourrait accentuer davantage la dégradation de la qualité des eaux des milieux aquatiques sur le territoire et compromettre la qualité des eaux superficielles et souterraines.

En l'absence de mise en œuvre des énergies renouvelables sur le territoire, la commune du Mérévillois resterait toujours plus dépendante des énergies fossiles. Cette dépendance pourrait s'accroître avec l'accueil de nouvelles populations.

### **B.7.1.3. Le paysage et les milieux producteurs de biodiversité.**

➤ Synthèse des enjeux environnementaux des paysages

Les aménités sont, notamment, constituées par l'ensemble des éléments naturels et construits qui contribuent, de manière non marchande, à l'augmentation de l'agrément de vie des résidents et à l'attraction des gens venus d'ailleurs pour séjourner ou s'installer. À cet égard le territoire de la commune est bien pourvu.

Les enjeux identifiés pour la préservation des paysages et des aménités sont :

- La préservation des hameaux existants sur le plateau en évitant leur développement susceptible de dégrader le paysage.
- Le maintien d'un paysage lointain sur le plateau en préservant les boisements existants constituant les remises à gibier et marquant le paysage. La connexion entre les massifs au moyen de haies ne pouvant être envisagée que ponctuellement là où le lien entre boisements est le plus nécessaire
- La préservation des boisements de coteaux pour des raisons paysagères mais aussi écologiques de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols
- La préservation et la reconquête des prairies calcicoles de coteau (ouverture des milieux).
- La réouverture de la vallée de la Juine qui se ferme du fait du développement des boisements appauvrissant par la même le milieu.
- La mise en valeur du patrimoine bâti

➤ Perspectives d'évolution du paysage en l'absence du PLU

Une pression urbaine s'exerce naturellement sur l'agriculture et les espaces naturels dont les continuités fonctionnelles et paysagères peuvent être menacées. Le paysage a évolué sous l'impact

des constructions réalisées sur les versants et dans la vallée de la Juine. Cette pression urbaine pourrait s'accroître en modifiant le paysage de vallée et le plateau.

Le développement urbain, l'augmentation de population, la nécessité de développement économique, conduisent nécessairement à exercer une pression, même modérée, sur les espaces ruraux. Cette pression pourrait également se traduire par le développement urbain des bourgs localisés sur le plateau (Montreuil, Estouches) et des axes les reliant à la centralité de la ville en dégradant la qualité paysagère des lisières de bourg.

➤ Synthèse des enjeux environnementaux des milieux producteurs de biodiversité.

De manière générale, sur le territoire, les richesses naturelles sont bien connues et bénéficient de dispositifs de porter à connaissance et/ou de protection. Les espaces protégés occupent de façon non homogène le territoire avec principalement la vallée de la Juine et les boisements de versant mais aussi ponctuellement les boisements de plateau (remises).

Une partie importante du territoire est occupée par les terres agricoles au niveau des plateaux ponctués par des vallonnements parfois boisés qui assurent le drainage hydraulique. Au sein de cet espace agricole, les éléments naturels sont plus réduits mais présentent également un intérêt écologique. Le maintien et l'accroissement de la biodiversité de ce territoire au travers de la préservation et du développement d'un réseau de cœurs de nature et de liaisons de biodiversité est essentiel. Les bois, les bosquets, les quelques haies et prairies et les milieux associés au petit réseau hydrographique sont à préserver car ils participent à la fonctionnalité écologique de l'ensemble du paysage.

Les principaux enjeux environnementaux des milieux producteurs de biodiversité qui se dégagent de l'analyse précédente sont répertoriés ci-après :

- Préserver et valoriser les espaces naturels, boisés et les milieux aquatiques de la Juine (qualité et débit des eaux) en assurant la continuité hydraulique du cours d'eau (trame bleue).
- Préserver et renforcer les liaisons entre les différents milieux naturels, maintenir les continuités. Préserver les cœurs de nature et augmenter la biodiversité du territoire.
- Préserver et reconquérir les prairies calcicoles de coteau et assurer la continuité des milieux prairiaux.
- Préserver les espaces de respiration de la trame urbaine et la biodiversité ordinaire (préservation des jardins, espaces arborés dans le tissu urbain constitué). Renforcer le lien avec les milieux naturels de fond de vallée et du plateau.

➤ Perspectives d'évolution en l'absence du PLU.

Les perspectives d'évolution des espaces naturels, de la végétation et de la faune, restent dans leur ensemble complexe. Les évolutions peuvent être liées à des facteurs locaux aussi bien qu'extérieurs au territoire, leur évaluation pose des problèmes d'échelle. Des évolutions négatives dans certains secteurs peuvent aussi être compensées par des évolutions positives ailleurs, ce qui suggère l'intérêt d'appréciations globales en plus des approches par thème ou par secteur géographique.

Les zones naturelles d'intérêt du territoire sont aujourd'hui connues et recensées. La principale préoccupation réside dans la gestion de ces espaces naturels de manière à préserver leur diversité biologique. Le territoire est composé d'espaces naturels diversifiés (milieux humides et aquatiques, espaces forestiers, plateau agricole....) mais fragiles, dont l'intérêt écologique est souligné par la présence de nombreux inventaires et protections. L'augmentation de population à venir bien que limitée, le développement de l'habitat et des activités économiques ainsi que des infrastructures de communication peuvent nécessairement générer une pression plus importante sur ces milieux. L'évolution attendue en l'absence de PLU conduirait à un étalement urbain plus marqué et à un mitage plus conséquent des espaces naturels et agricoles, ce qui aurait pour conséquence de faire disparaître

progressivement les connexions biologiques entre ces espaces, d'aggraver l'isolement des habitats et des populations d'espèces conduisant alors à une perte irréversible de la biodiversité du territoire si aucune action n'est menée pour éviter ces phénomènes.

D'autre part, l'absence d'intervention sur les milieux naturels liés aux boisements aura pour conséquence de fermer progressivement les milieux prairiaux de coteau et de faire disparaître les cortèges floristiques liés à ces milieux (perte de biodiversité).

#### B.7.1.4. Les risques.

##### ➤ Les enjeux liés aux risques.

La commune du Mérévillois reste peu impactée en termes de risques. Les moyens de protection et de mise en œuvre pour palier à ces risques peuvent être définis dans la réglementation (Plan de Prévention de Risques PPR). En raison d'un aléa faible à modéré (inondations, mouvements de terrain, risques technologiques, retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe) Le Mérévillois est peu concerné par les risques naturels et technologiques mais les orientations du PLU doivent tenir compte d'une évolution future notamment pour les risques technologiques et les coulées de boues.

La hiérarchisation des différents risques identifiés sur la commune du Mérévillois est présentée dans le tableau ci-dessous :

NATURE DU RISQUE	NIVEAU DU RISQUE
Remontée de nappe	Elevé en lit majeur de la Juine (nappe sub-affleurante).
Coulées boueuses et inondations	Axes de ruissellement actifs. 2 événements majeurs en 30 ans.
Retrait-gonflement des argiles	Moyen à faible
Activités à risques	Moyen à faible
Inondation par débordement de la Juine	Faible (laminage des crues en lit majeur)
Transports de matières dangereuses	Faible
Transport GRTgaz	Faible

*Hiérarchisation des risques au MEREVILLOIS*

##### ➤ Perspectives d'évolution si le PLU n'est pas mis en œuvre

En l'absence de mise en œuvre du PLU le risque d'étalement urbain est plus important. Cette situation aurait pour conséquence d'aggraver l'exposition des populations au risque d'inondation et de coulées de boues en recoupant les axes de ruissellement des coteaux s'écoulant vers la Juine.

Par ailleurs, un développement non maîtrisé pourrait conduire à occuper plus significativement le fond de vallée et à exposer une population plus importante au risque d'inondation.

#### **B.7.1.5. Les nuisances et pollutions.**

- ✓ Enjeux environnementaux liés aux nuisances et pollutions

Les principaux enjeux environnementaux du territoire afin de réduire les nuisances et les pollutions sont :

- De développer les modes de transports alternatifs à la voiture. Réduire les déplacements et améliorer les déplacements doux afin de limiter les nuisances liées au bruit et à la pollution atmosphérique.
- D'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et de réduire les nuisances (bruit-qualité de l'air).

- ✓ Perspectives d'évolution des nuisances

Les principales émissions polluantes sont issues du trafic routier. Elles contribuent pour une part importante à l'émission de gaz à effet de serre et ne sont pas sans conséquences néfastes pour la santé humaine. Or, la voiture est le mode de déplacement prédominant et le trafic ne cesse d'augmenter en raison notamment de la croissance démographique, de la dispersion de l'urbanisation et de l'allongement des trajets domicile-travail. En corrélation avec l'augmentation du trafic routier, les nuisances sonores et les émissions polluantes risquent également de croître sur le territoire.

#### **B.7.1.6. Synthèse des pressions sur l'Environnement.**

Les pressions restent dans l'ensemble modérées sur le territoire, mais un développement non maîtrisé de l'urbanisation pourrait compromettre certains milieux remarquables, leurs fonctionnalités écologiques, aggraver la situation vis-à-vis des nuisances et pollutions et impacter la ressource en eau.

Un développement organisé autour du centre du village, capable de réduire les déplacements automobiles, privilégiant des formes urbaines faiblement consommatrices d'espace est à promouvoir, tout comme le maintien de coupures vertes conséquentes entre le plateau, les versants et la vallée de la Juine.

En ce qui concerne les milieux naturels, le territoire est composé d'espaces naturels diversifiés mais fragiles dont l'intérêt écologique est souligné par la présence de nombreux inventaires et protections. La pression urbaine reste cependant limitée mais doit être maîtrisée. Une fréquentation accrue des milieux naturels peut conduire à les morceler et à les dégrader. Le maintien de corridors écologiques entre ces différents milieux est essentiel à leur pérennité.

Quant aux espaces agricoles, le territoire présente une vocation agricole marquée sur les plateaux. La pression sur ces espaces agricoles reste faible, les quelques secteurs de développement attendus étant situés dans la vallée en zone urbaine et sur le versant (secteur Saint-Père en extension) ou dans le tissu urbain constitué de Méréville et du hameau d'Estouches, notamment par le biais d'OAP. L'étalement urbain qui s'est opéré par le passé a conduit à occuper le fond des vallons et à remonter vers le plateau.

D'une manière générale, la qualité des eaux est affectée par les phénomènes de pollution d'origines agricoles et urbaines. L'augmentation de population attendue bien que modérée peut générer des flux plus conséquents d'eaux usées et d'eaux pluviales dont la qualité est susceptible d'impacter les eaux superficielles et souterraines.

La principale pression est liée au développement linéaire de la forme urbaine et à l'étalement de la commune, ce qui contribue à augmenter les linéaires de réseau et les risques de pollution, à créer de nouvelles voiries et à générer des coupures plus difficilement franchissables dans la vallée.

Pour les boisements du territoire, ceux-ci sont localisés sur les versants et dans la vallée de la Juine, le plateau étant ouvert et boisé ponctuellement, cette situation étant en partie imputable à l'activité agricole et au mode de culture intensif.

Par ailleurs, si les risques et pressions sur l'Environnement restent actuellement modérés du fait des protections existantes et du caractère rural de la commune, certains secteurs vont cependant se développer pour accueillir de nouveaux logements. L'intégration paysagère de ces nouvelles constructions devra être prise en compte pour ne pas porter atteinte au caractère du village.

#### B.7.1.7. Synthèse des enjeux environnementaux.

L'analyse de l'état initial de l'Environnement a conduit à identifier les principaux enjeux environnementaux du territoire. Ces enjeux sont présentés par thème dans le tableau ci-dessous :

Thématiques	Synthèse des enjeux environnementaux sur le territoire de la commune du MEREVILLOIS
Milieux naturels, trames vertes, patrimoine, biodiversité et paysages	- Préserver les massifs boisés et leurs lisières et valoriser les espaces naturels. Préserver les paysages agricoles de plateau et la vallée de la Juine.
	- Préserver les zones humides, les mares et les milieux aquatiques (qualité et débit des eaux de la Juine dans le cadre du Contrat de territoire) et maintenir la continuité hydraulique de la Juine (trame bleue). Préserver et réhabiliter les prairies calcicoles.
	- Préserver et renforcer les liaisons entre les différents milieux naturels, maintenir les continuités. Préserver les cœurs de nature et augmenter la biodiversité ordinaire du territoire notamment au sein du tissu urbain constitué.
	- Préserver le patrimoine bâti (château, tour Trajane, ponts et lavoirs de la Juine, centre ancien...) et le géopatrimoine.
Ressources naturelles et énergies	- Préserver la qualité des eaux pour les différents usages et limiter la pollution du cours d'eau.
	- Lutter contre les îlots de chaleur. Réduire la consommation énergétique
	- Optimiser les infrastructures existantes (réseaux AEP, EU, EP, STEP...) en limitant l'étalement urbain pour gérer les ressources et conduire une exploitation raisonnée.
	- Préserver la ressource en eau potable.
	- Préserver la qualité des sols
	- Lutte contre l'étalement urbain - Développer les énergies renouvelables
Risques naturels et technologiques	- Renforcer la prévention des risques et éviter l'exposition de nouvelles populations.
	- Maitriser le risque lié au retrait-gonflement des argiles
	- Tenir compte des contraintes liées aux risques naturels et technologiques dans le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation

	- Préserver toutes les zones naturelles d'expansion des crues (marais, zones humides et les axes d'écoulement naturel.). Maitriser les ruissellements urbains.
<b>Pollutions et nuisances</b>	- Développer les modes de transport alternatifs à la voiture (cycle et piéton notamment).
	- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Réduction des pollutions atmosphériques.
	- Réduire et maitriser la pollution des sols.
	- Réduire la production des déchets à la source et améliorer leur élimination.

Au regard des tableaux précédents, il est possible de classer les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic environnemental en trois catégories

**Les enjeux environnementaux majeurs du territoire sont :**

- Préserver les massifs boisés et leurs lisières et valoriser les espaces naturels. Préserver les paysages agricoles de plateau et la vallée de la Juine
- Préserver les zones humides, les mares et les milieux aquatiques (qualité et débit des eaux de la Juine dans le cadre du Contrat de Territoire) et maintenir la continuité hydraulique de la Juine (trame bleue). Préserver et réhabiliter les prairies calcicoles
- Préserver et renforcer les liaisons entre les différents milieux naturels, maintenir les continuités. Préserver les cœurs de nature et augmenter la biodiversité ordinaire du territoire notamment au sein du tissu urbain constitué.
- Préserver la qualité des eaux pour les différents usages et limiter la pollution du cours d'eau
- Lutter contre les îlots de chaleur. Réduire la consommation énergétique
- Préserver la ressource en eau potable
- Renforcer la prévention des risques et éviter l'exposition de nouvelles populations
- Préserver toutes les zones naturelles d'expansion des crues (marais, zones humides et les axes d'écoulement naturel).
- Développer les modes de transport alternatifs à la voiture
- Lutter contre l'étalement urbain

L'enjeu de réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espace est un enjeu majeur qui a bien été intégré par la commune dans les choix opérés. Il est à noter une large réduction de la consommation des espaces agricoles de l'ordre de 32 hectares sur le territoire communal par rapport à la situation antérieure. Ces espaces initialement prévus en zone urbanisables seront préservés et s'inscriront à nouveau en espace agricole.

**Les enjeux environnementaux importants du territoire sont :**

- Préserver et mettre valeur le patrimoine bâti, le géopatrimoine et le paysage
- Développer les énergies renouvelables
- Maitriser le risque lié au retrait-gonflement des argiles
- Tenir compte des contraintes liées aux risques naturels et technologiques dans le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation

- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants
- Réduire la production des déchets et améliorer leur traitement
- Préserver les sols.

**Les enjeux environnementaux modérés du territoire sont :**

- Optimiser les infrastructures existantes (réseaux AEP, EU, EP, STEP...) en limitant l'étalement urbain pour gérer les ressources et conduire une exploitation raisonnée.

### B.7.2- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.

Plan, Schéma, Programme, document de planification	Contenu du Plan, Schéma, Programme, document de planification	Articulation avec le PLU
Schéma Directeur de la Région Île-de-France	<p>Le SDRIF préconise des actions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;</li> <li>- coordonner l'offre de déplacement ;</li> <li>- préserver les zones rurales et naturelles.</li> </ul> <p>Le PLU doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement de préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi de l'optimisation des espaces urbanisés.</p>	<p><u>Densité d'habitat</u></p> <p>Afin de respecter cet objectif, le PLU doit être en capacité d'accueillir en moyenne de 9 logements supplémentaires par an, entre 2014 et 2030.</p> <p><u>Densité humaine</u></p> <p>Le nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune devra donc augmenter de 24 par an entre 2013 et 2030.</p> <p><u>Espaces agricoles</u></p> <p>L'enjeu de préserver les espaces agricoles s'applique sur environ 80% du territoire du Mérévillois.</p>

<p>SRHH (Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement)</p>	<p>Objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).</p> <p>Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Les grandes orientations du SRHH sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;</li> <li>&gt; Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;</li> <li>&gt; Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;</li> <li>&gt; Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;</li> <li>&gt; Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.</li> </ul>	<p>La Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne à laquelle la commune appartient s'est vu définir un objectif de 240 logements par an.</p>
--	--	---

<p>PLH (Programme Local de l'Habitat)</p>	<p>Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne a été approuvé en 2023. Ce programme couvre la période 2023-2028 et définit les grandes orientations en matière d'habitat pour le territoire de la communauté d'agglomération. Il a pour objectif de répondre aux enjeux de logement, d'améliorer la qualité de l'habitat existant et de favoriser la mixité sociale et territoriale.</p> <p>Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne définit un objectif de production de logements de 93 logements sur la commune du Mérévillois sur 6 ans, soit 16 logements par an environ. Il fixe également un objectif de production de 30 logements sociaux, soit 5 par an.</p> <p>Le PLU, qui est à horizon 2035, répond à ces objectifs. En effet, il identifie d'ores-et-déjà un potentiel de production d'environ 190 logements supplémentaires (soit 17 logements par an), dont 52 logements sociaux (soit 5 logements par an)</p>	
---	---	--

PDUJF (Plan de Déplacements Urbains de la  
Région Ile-de-France)

Le PDUJF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre, le projet de PDUJF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le PDUJF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport.

Le taux de motorisation en 2017 au Mérévillois peut être estimé à 1,45 voiture par ménages.

Au Mérévillois, il ne pourra pas être exigé plus de 2,2 places de stationnement par logement.

Pour le Logement Locatif Social (LLS), conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les bureaux, la norme plancher est de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

<p>SRCE d'Ile de France</p>	<p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</li> <li>- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)</li> <li>- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</li> </ul> <p>Le SRCE d'Ile de France a identifié et cartographié les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la région. La Juine est identifiée comme corridor et continuum écologique par le SRCE</p> <p>Orientations pour les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme</li> <li>- Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes</li> </ul>	<p>Le projet permet de répondre aux ambitions du SRCE car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont bien identifiés à l'échelle communale et le PADD indique clairement le souhait de préserver et de conforter cette TVB.</li> <li>- Celui-ci précise en effet la volonté de préserver et de renforcer la fonctionnalité des principaux corridors.</li> <li>- La TVB et les enjeux de continuités écologiques sont intégrés à travers les différentes pièces du PLU (PADD, règlement, zonage et OAP).</li> </ul> <p>Une OAP TVB a été établie</p>
-----------------------------	---	--

	<p>- Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue</p>	
<p>SDAGE Seine-Normandie 2022-2027</p>	<p><u>Orientation fondamentale 1</u> : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.</p> <p><u>Orientation fondamentale 2</u> : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable</p> <p><u>Orientation fondamentale 3</u> : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles</p> <p><u>Orientation fondamentale 4</u> : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux des dérèglements climatiques</p> <p><u>Orientation fondamentale 5</u> : Protéger et restaurer la mer et le littoral</p>	<p>Le PLU est compatible avec le SDAGE notamment en ce qui concerne les orientations suivantes :</p> <p>ORIENTATION 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux du territoire et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement : zone humide cartographiée et préservée par le zonage N1</p> <p>ORIENTATION 2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses. Le PLU maintient en prairies et espaces naturels des surfaces importantes du territoire</p> <p>ORIENTATION 3.1 : Réduire les pollutions à la source. Le PLU prévoit de gérer et de traiter les eaux à la source pour toute nouvelle opération. Les trames vertes assurent un rôle de réduction du ruissellement et de prise en charge des polluants à la source.</p> <p>ORIENTATION 3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie : Le PLU limite l'imperméabilisation des sols et favorise la gestion à la source dans les nouvelles opérations.</p>

		<p>ORIENTATION 4.1 : Limiter les effets de l'urbanisations sur la ressource en eau et les milieux aquatiques : Le PLU prévoit de réduire la surface des zones à Urbaniser, limite le ruissellement et assure une plus grande infiltration des eaux. Les eaux des zones imperméabilisées sont régulées et traitées avant rejet.</p> <p>ORIENTATION 4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients : Les surfaces N et A sont préservées et représentent environ 90% du territoire. Les zones en extension présentent des surfaces perméables et assurent la régulation des débits.</p>
<p>SRCAE Région Ile de France</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25 % de réhabilitations de type BBC (Bâtiment Basse Consommation)</li> <li>- Augmenter de 30 % à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&amp;R) : Usine d'incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse...</li> <li>- Augmenter de 20 % les trajets en transports en commun - Augmenter de 10 % les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La performance environnementale du bâti sera également encouragée dans le PLU, notamment à travers son règlement.</li> <li>- Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé, en tenant compte du potentiel solaire, et également du potentiel géothermique existant sur le territoire.</li> <li>- Le PLU permet de développer les transports alternatifs à la voiture.</li> </ul>

### B.7.3- Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du Plan.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont au nombre de 6. Il s'agit :

#### Site n°1. Les Jardins Saint-Père. OAP sectorielle.

**Localisation :** Ce secteur d'environ 4,9 hectares est localisé en continuité de l'espace urbanisé du bourg, à proximité du collège et d'un équipement sportif. Il s'agit d'un foncier agricole, intégré dans les secteurs progressivement agglomérés du territoire. Il s'étend depuis la rive Sud de la route de l'Aumône jusqu'au chemin rural de Montereau. Il sera accessible par la route de l'Aumône.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site est localisé en bordure de versant à une altitude moyenne de 125 m N.G.F. Le terrain est relativement plat mais s'incline doucement vers la vallée de la Juine. Il repose sur le calcaire de Beauce surmonté par les limons des plateaux. Aucun axe d'écoulement pérenne ou temporaire ne traverse les terrains.

**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé par des terres de culture. Il réduira la surface agricole par consommation de l'espace sur le territoire du Mérévillois.

**Ressources :** le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des zones cultivées) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'un paysage agricole du plateau de la Beauce au contact des zones urbanisées.

**Risques :** Seul le risque modéré de retrait gonflement des argiles est identifié. Le site ne présente pas de risque industriel ou de risque lié au transport de matières dangereuses.

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme pollués dans les bases de données existantes. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées pouvant poser problème pour l'accueil de nouvelles populations (bruit, odeur, lumières...).



Localisation du secteur des Jardins de Saint-Père. Source Géoportail.

## Site n°2. L'extension économique. OAP sectorielle.

**Localisation :** Ce secteur d'environ 2 hectares est localisé en continuité Nord de l'espace urbanisé de la zone d'activités. Il s'agit d'un foncier agricole, intégré dans les secteurs progressivement agglomérés du territoire. Il sera accessible par la rue du Clos de la Chaume via la D145.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site est localisé en bordure de versant de la vallée de la Juine à une altitude moyenne de 130 m N.G.F. Le terrain est relativement plat mais s'incline doucement vers la vallée de la Juine. Il repose sur le calcaire de Beauce surmonté par les limons des plateaux. Le terrain n'est pas traversé par un axe d'écoulement pérenne ou temporaire.

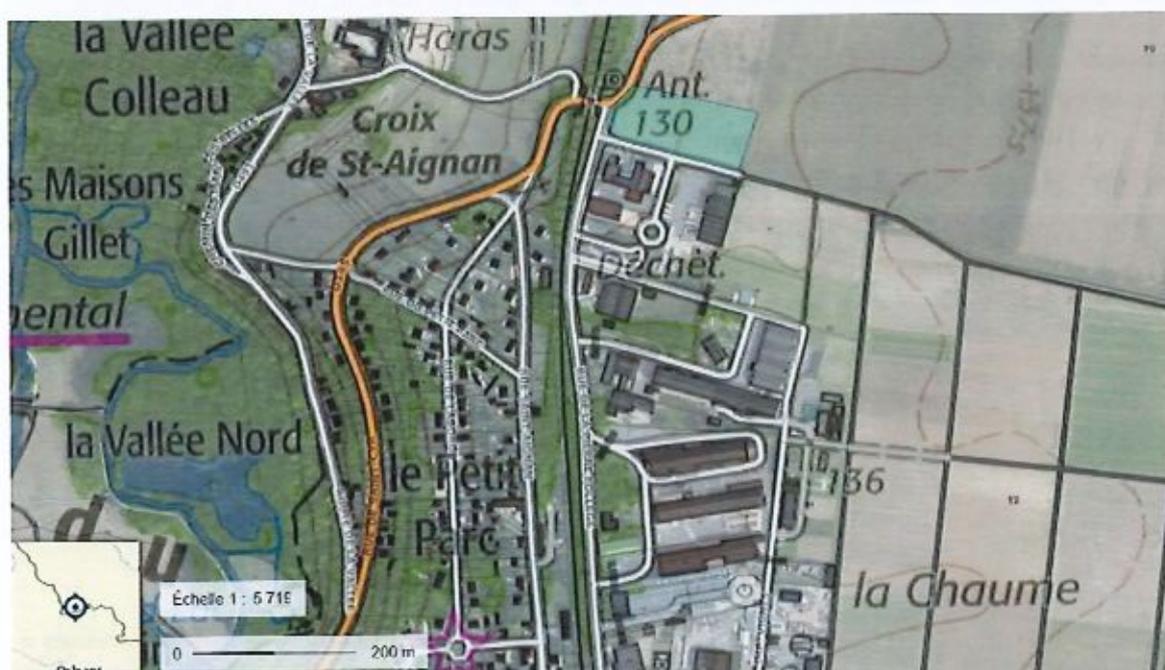
**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé par des terres de culture plus caillouteuses en bordure de plateau (proximité du calcaire de Beauce). L'extension de la zone d'activités réduira la surface agricole du territoire du Mérévillois (2ha consommés).

**Ressources :** Le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des zones cultivées) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'un paysage agricole du plateau de la Beauce au contact des zones urbanisées.

**Risques :** Le risque de retrait gonflement des argiles n'est pas identifié dans les emprises de l'extension de la zone d'activités. Le site ne présente pas de risque industriel ou de risque lié au transport de matières dangereuses.

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme pollués dans les bases de données existantes. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées.



Localisation de l'extension de la zone d'activités économique. Source Géoportail.

### Site n°3 : Rue de la Vallée au Gendre. OAP habitat.

**Localisation :** Ce secteur, situé de part et d'autre de la rue de la Vallée au Gendre, est localisé à environ 300 mètres du collège Hubert Robert et du stade des Hautes Croix. A environ 200 mètres du cadre paysager de la vallée du Gendre, il présente en cœur d'îlot une importante « dent creuse urbaine » de l'ordre de 9 500 m<sup>2</sup>. Cette zone bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité douce avec la présence de la sente Manicroche au Nord.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site se divise en deux secteurs. Un premier secteur localisé à gauche de la rue de la vallée au Gendre lorsque l'on se dirige vers la Juine. Ce secteur est incliné du Nord-Ouest vers le Sud Est en direction de la rue de la Vallée au Gendre. Le point haut est situé à une altitude de 100 m N.G.F pour atteindre un peu moins de 95 m N.G.F en bas de versant (point bas le long de la rue de la vallée au Gendre). Un second secteur qui occupe le point bas de la vallée au Gendre autour de la cote 95 m N.G.F. Les terrains sont recouverts de colluvions de pente reposant sur les formations sableuses des sables de Fontainebleau. D'un point de vue hydrologique, le second secteur se situe à l'aval de la vallée sèche de la vallée au Gendre.

**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé sur le premier secteur par une prairie délimitée par des boisements linéaires en limite Nord. Le secteur sud est quant à lui en friche.

**Ressources :** Le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore mais peuvent constituer des zones refuges au sein du tissu urbain constitué. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des zones de friches et de prairies) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'îlots verts au sein d'un tissu urbain plus ou moins dense.

**Risques :** Sur le second secteur et au point bas du premier secteur, il existe un risque d'inondation par coulées boueuses provenant de la ravine de la vallée au Gendre en cas de fortes précipitations localisées. Un risque modéré de retrait gonflement des argiles est identifié sur les deux secteurs.

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme pollués dans les bases de données existantes. Le site est localisé en dehors des sites pollués identifiés rue de la Faisanderie. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées pouvant poser problème pour l'accueil de nouvelles populations (bruit, odeur, lumières...).



Localisation des « dents creuses »  
rue de la Vallée au Gendre. Source  
Géoportail.

#### Site n°4 : Renonval.OAP habitat.

**Localisation :** Ce secteur est situé entre la rue de Renonval, qui constitue son seul accès depuis la trame viaire du quartier, et la sente n°78 en limite Ouest. Cette sente rurale de Saint-Père à Renonval relie le site au noyau ancien de Saint-Père à environ 400 mètres au Nord. Le site représente une superficie de de l'ordre de 4 600 m<sup>2</sup>.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site est localisé sur un point haut à proximité de la vallée de la Juine entre les cotes 100 et 105 m N.G.F. Les terrains s'inclinent doucement de l'Est vers l'Ouest. Les terrains sont recouverts des colluvions de pente reposant sur les formations sableuses des sables de Fontainebleau. D'un point de vue hydrologique, les terrains ne sont recoupés par aucun axe d'écoulement.

**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé de parcelles arborées constituant des fonds de jardins.

**Ressources :** Le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore mais peuvent constituer des zones refuges au sein du tissu urbain constitué. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des jardins arborés) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'îlots verts au sein d'un tissu urbain plus ou moins dense.

**Risques :** Seul un risque modéré de retrait gonflement des argiles est identifié sur le site.

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme sites pollués dans les bases de données existantes. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées pouvant poser problème pour l'accueil de nouvelles populations (bruit, odeur, lumières...).



Localisation des « dents creuses » secteur Renonval. Source Géoportail.

### Site n°5 : Coteau rue de Renonval.OAP habitat.

**Localisation :** Ce secteur, accessible depuis la rue de Renonval, a pour limite Nord la sente de Bel Air qui permet une liaison au noyau ancien de Saint-Père à environ 200 mètres au Nord, via l'impasse du Tour de Ville. Il représente une superficie d'environ 5 800 m<sup>2</sup>.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site est localisé sur le coteau de la vallée de la Juine entre les cotes 95 et 110 m N.G.F. Les terrains s'inclinent du Nord vers le Sud et sont recouverts des colluvions de pente reposant sur les formations sableuses des sables de Fontainebleau. D'un point de vue hydrologique, les terrains ne sont recoupés par aucun axe d'écoulement.

**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé de parcelles arborées constituant des fonds de jardins.

**Ressources :** le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore mais peuvent constituer des zones refuges au sein du tissu urbain constitué. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des jardins arborés) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'îlots verts au sein d'un tissu urbain plus ou moins dense.

**Risques :** Seul le risque modéré de retrait gonflement des argiles est identifié sur le site

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme sites pollués dans les bases de données existantes. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées pouvant poser problème pour l'accueil de nouvelles populations (bruit, odeur, lumières...).



Localisation des « dents creuses »  
secteur Coteau rue de Renonval.  
Source Géoportail

### Site n°6 Estouches.OAP habitat.

**Localisation :** Ce secteur est situé à l'entrée Ouest du hameau de Estouches. Il est accessible depuis la rue de la Libération et la rue Jean Claude Bessé, en limite Nord du terrain de sport. Il présente une superficie de l'ordre de 14 000 m<sup>2</sup>.

**Topographie-géologie-hydrologie :** Le site est localisé sur le plateau agricole autour de la cote 137 m N.G.F sur des terrains plats. Les terrains sont recouverts des limons des plateaux reposant sur les formations du calcaire de Beauce. D'un point de vue hydrologique, les terrains ne sont recoupés par aucun axe d'écoulement.

**Occupation du sol :** Le site est actuellement occupé de parcelles arborées constituant des fonds de jardins et des parcelles agricoles. 3 maisons individuelles se sont implantées récemment et sont conservées. En son centre, il existe deux bâtiments agricoles dont le devenir n'est pas assuré.

**Ressources :** le site n'affecte pas les ressources naturelles du territoire.

**Biodiversité et paysages :** Les terrains ne sont pas situés dans des secteurs de protection vis-à-vis de la faune et de la flore mais peuvent constituer des zones refuges au sein du tissu urbain constitué. Ils ne présentent pas d'intérêt floristique et faunistique remarquable (biodiversité ordinaire des jardins arborés) et ne sont pas concernés par des zonages de protection. Du point de vue paysager, il s'agit d'îlots verts dans une zone de transition entre le bourge et la plaine agricole.

**Risques :** Seul le risque faible de retrait gonflement des argiles est identifié sur le site

**Nuisances et pollutions :** Les terrains ne sont pas identifiés comme sites pollués dans les bases de données existantes. Ils ne sont pas situés dans des zones de nuisances recensées pouvant poser problème pour l'accueil de nouvelles populations (bruit, odeur, lumières...).



Localisation de l'OAP d'Estouches. Source Géoportail

#### **B.7.4- Incidences sur les sites NATURA 2000.**

Le territoire de la commune du Mérévillois se situe à environ 500 m au Nord du site NATURA 2000 le plus proche : « Vallées de l'Essonne et vallons voisins ». Aucun site NATURA 2000 ne s'inscrit sur le territoire communal. La révision du PLU n'aura aucune incidence directe sur les sites NATURA 2000. Il convient alors d'étudier de possibles incidences indirectes.

On note que les sites NATURA 2000 ont été désignés grâce à des invertébrés et des poissons d'intérêt communautaire. C'est donc vis-à-vis de ces espèces que les potentielles incidences indirectes seront étudiées.

On observe que l'espèce plus spécifiquement désignée par les sites NATURA 2000 est l'Ecaïlle Chinée (protection prioritaire), lépidoptère des prairies calcicoles, marais calcaires et forêts alluviales. Cette espèce est migratrice et dans l'hypothèse où elle se déplacerait, elle pourrait trouver refuge sur les pelouses calcicoles et la vallée de la Juine, secteurs que le PLU protège sur le territoire du Mérévillois.

En préservant la vallée de la Juine et les coteaux calcaires en zone N1, le PLU du Mérévillois contribue à maintenir des habitats pour cette espèce migratrice et aura donc une incidence positive en cas de migration du lépidoptère sur le territoire. Le maintien des habitats sur le territoire du Mérévillois permet de renforcer le corridor pouvant exister entre le site NATURA 2000 Vallée de l'Essonne et vallons voisins et le site NATURA 2000 Pelouses calcaires de la haute vallée de la Juine.

Evaluation des incidences	Pas d'incidences	Incidences positives faibles	Incidences négatives faibles
		Incidences positives modérées	Incidences négatives modérées
		Incidences positives fortes	Incidences négatives fortes

### B.7.5- SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.

Thématiques environnementales	Incidences du projet de PLU	
	Phase travaux	A terme
Nature des incidences	Pas d'incidences	Pas d'incidences
	Climat	<p>Emission de GES et augmentation du risque d'îlot de chaleur avec l'accueil de nouvelles populations et l'ouverture de zones à urbaniser et à densifier.</p> <p>Maîtriser l'étalement urbain et réduire l'imperméabilisation. Favoriser l'infiltration. Préservation de la nature en ville. Création d'EVP-article 151-23 du code de l'urbanisme. Obligations de plantation. Sobriété et efficacité énergétique des bâtiments. Intégration et performance des énergies renouvelables. Déplacements doux alternatifs à la voiture.</p>
Vulnérabilité climatique	<p>Emissions de GES. Circulation des engins de chantier.</p>	<p>Pas d'incidences</p>
Relief	<p>Modification locale de la topographie dans les zones d'extension urbaine et de densification (déblais-remblais)</p>	<p>Pas d'incidences notables à l'échelle de la commune</p>

<b>Milieu physique</b>	Sols	Modification de la nature des sols au droit des extensions urbaines projetées	Modification de la nature des sols au droit des extensions urbaines projetées
	Géologie et exploitation du sous-sol	Modification temporaire du sous-sol lié aux chantiers.	Pas d'incidences notables à l'échelle de la commune. Pas d'exploitation de carrières.
	Eaux superficielles	Augmentation des ruissellements. Risque de pollution accidentelle des eaux en phase chantier.	Risques de pollution accidentelle et de ruissellement accru par imperméabilisation des sols (urbanisation) avec des incidences sur la Juine du fait de rejets non maîtrisés des zones d'extension, de densification et d'activités. Pollution diffuse agricole (zones « A »).
	Eaux souterraines	Risque de pollution accidentelle des eaux en phase chantier suite au décapage des sols. Lessivage infiltration des eaux chargées	Extension urbaine et densification du territoire augmentant le ruissellement et le risque de pollution des eaux qui s'infiltrent vers la nappe. Pression accrue sur les masses d'eaux souterraines par augmentation des consommations (habitat-activités). Imperméabilisation des sols réduisant les recharges naturelles.
			Prise en charge des ruissellements par la TVB et les espaces naturels du territoire. Amélioration de la qualité des eaux superficielles et d'infiltration

Milieu physique	Zonages d'inventaires et de protection	Projets éloignés des zonages d'inventaire et de protection. Pas de nuisances liées aux chantiers	Préservation des tous les espaces remarquables du territoire.
Espaces producteurs de biodiversité	Espaces boisés et agricoles	Consommation de terres agricoles dans la zone AU et la zone d'activités commerciales. Réalisation des STECAL(s) afin de dynamiser le tourisme et de proposer un cheminement le long de la Juine	Limiter l'étalement urbain et favoriser la densification du tissu existant. Préserver les boisements et zones agricoles au moyen du zonage « N » et « A » sur une très grande partie du territoire (91%).
		Classement des espaces boisés notamment sur le plateau (EBC). Limitation de l'étalement urbain et réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 32 ha.	
		Consommation de terres agricoles en zone AU ainsi que pour la zone d'activités économiques.	Protection en « EBC » des espaces boisés des plateaux
		Secteurs de projet situés en dehors des zones humides avérées. Incidence liée au ruissellement et à la	Recensement et localisation des zones humides avérées au plan de zonage. Règlement visant à

	<p>Zones humides</p>	<p>pollution des eaux en phase chantier (Juine). Réalisation des STECAL(s) afin de dynamiser le tourisme et cheminement le long de la Juine</p>	<p>protéger strictement toutes les zones humides du territoire</p>
<p>Préservation de la vallée de la Juine</p>	<p>Pas de développement urbain projeté en vallée de la Juine. Vallée préservée. Maintien de l'activité agricole traditionnelle liée aux cressonnères. Réalisation du cheminement piéton le long de la Juine. STECAL(s) et développement touristique du Château et du Parc</p>	<p>Zonage en espace naturelle protégé « N1 ». Délimitation des zones d'habitat au plus près des constructions limitant les possibilités d'urbanisation. Zonage continu en « N » de la vallée de la Juine. Démarche de préservation de la vallée en collaboration avec le S.A.R.U.A.</p>	
<p>Trames vertes et bleues</p>	<p>Destruction partielle d'éléments naturels dans la zone AU et la zone d'activités en extension. Fragmentation du territoire (corridor des milieux calcaires)</p>	<p>Préservation de la vallée de la Juine. Préservation des espaces boisés de plateau « EBC » Préservation des éléments importants pour le déplacement des espèces au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p>	
<p>Espaces producteurs de biodiversité</p>	<p>Zone ZAU et zone d'activités économiques. Risque de coupure des continuités des milieux calcaires</p>	<p>Zonage EVP permettant de préserver les pelouses calcaires Délimitation des sites au plan de zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</p>	

	Espaces naturels dans le tissu urbain		<p>Maintenir la nature dans le tissu urbain.  Maintien des fonds de jardin. Recul paysager.  Clôtures perméables. Plantations et maintien des arbres existants dans les parcelles</p>
	Paysages des milieux naturels et agricoles	Altération des paysages naturels en zone AU et au droit de la zone d'activités économiques.	Protection des principales entrées espaces naturelles par un zonage « N » et des espaces agricoles par un zonage « A » et via l'article L.151-23. Maîtrise de l'étalement urbain. Réflexions paysagères dans le cadre des OAP.
	Etalement urbain et paysages	Altération des paysages naturels en zone AU et d'activités économiques	Traitement paysager des zones de transition dans les OAP.
	Tissu villageois	Altération du paysage en phase chantier	Prévenir la péri-urbanisation. Caler les limites nettes sur les lignes existante de paysage. Création de zones de transition paysagère

<b>Aménités et paysages</b>	Patrimoine bâti et géopatrimoine	Pas d'incidences	Elément de patrimoine remarquable identifié au document graphique et protégé par l'article L.151-23
<b>Ressources naturelles</b>	Patrimoine archéologique	Vérification des potentialités archéologiques en amont. Saisie de la DRAC. Diagnostics archéologiques.	Projets à priori situés en dehors des zones archéologiques potentielles annexées au PLU. Diagnostics préalable. Pas d'incidences
	Ressources en eau	Consommation en eau en phase chantier. Rejets.	Augmentation des consommations en eau. Accueil de nouvelles populations. Incidence liée à la qualité de traitement des eaux usées.
	Sol et sous-sol	Pas d'incidences	Pas d'incidences
<b>Energies</b>	Energies renouvelables	Recours aux énergies renouvelables, notamment lors de la construction de bâtiments (solaire, géothermie)	
	Consommations énergétiques	Consommations énergétiques liées à la construction.	Augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES via l'augmentation de la population et l'installation de nouvelles entreprises.
			Mobilités douces favorisées. Rénovation thermique encouragée. Offre de transport

<b>Risques naturels</b>	Retrait-gonflement des argiles	Exposition de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles. OAP les Jardins de Saint-Père (risque modéré).
	Remontées de nappes	Exposition de biens et de personnes au risque de remontées de nappe, essentiellement dans la vallée de la Juine.
<b>Risques naturels</b>	Ruissellements-coulées de boues	<p>Augmentation des ruissellements</p> <p>Maintien des boisements sur les versants zonage N. Gestion des eaux pluviales. Maintien d'espaces perméables. Régulation des débits. Gestion écologique dans l'OAP des Jardins de Saint-Père.</p> <p>Exposition des biens et des personnes au risque d'inondation par ruissellement et coulées de boues pour l'OAP « habitat » Rue de la Vallée au Gendre</p>
	Risques industriels	Pas d'incidences
<b>Risques technologiques</b>	Transport de matières dangereuses	Exposition de nouvelles populations aux risques industriels (maintien des zones AU croisement des RD)
	Sites et sols pollués	<p>Pas d'incidences</p> <p>Dépollution des sites pollués avant la réalisation de projets Evaluation de l'état des sols en cas de pollution identifiée au PLU.</p>

<p><b>Nuisances et pollutions</b></p>	<p>Qualité de l'air</p>	<p>Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussières/particules</p>	<p>Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques Réduction des espaces naturels (secteurs OAP) donc des puits de carbone Exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques générés par les activités/infrastructures polluantes</p>
	<p>Nuisances sonores</p>	<p>Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants</p>	<p>Circulation des véhicules des nouveaux riverains Augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores générées par les activités industrielles et les infrastructures de transports</p> <p>Couloirs verts entre les espaces économiques et les lieux résidentiels. Mobilités douces favorisées.</p>
	<p>Déchets</p>	<p>Augmentation de la production de déchets</p>	<p>Augmentation de la production de déchets en phase chantier et à terme.</p>

### B.7.6. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, compenser.

Thématiques environnementales	Nature des thématiques	Mesures pour éviter (E), réduire (R), compenser (C)
Milieu physique	Climat	Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Vulnérabilité climatique	<p>R : L'ensemble des mesures concernent, au sein du tissu urbain, le maintien d'espaces perméables, la gestion maîtrisée des eaux pluviales (lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbain), le maintien des espaces verts, la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>R : L'OAP sectorielle propose une série de pistes d'actions en faveur de la biodiversité : aménagements paysagers multi-strates, gestion de l'eau, énergies, ...</p> <p>R : le PLU encourage les solutions énergétiques innovantes et des constructions prévoyant un confort thermique adapté ainsi qu'un recours aux énergies renouvelables.</p>
	Relief	Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Sols	Décapage des sols sur les zones d'urbanisation en extension. Stockage et régalage sur les espaces verts.
	Géologie	Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Eaux superficielles et souterraines	<p>R : Maintien d'espaces perméables, gestion maîtrisée des eaux pluviales (réduire les ruissellements), Gestion des eaux pluviales à la source par défaut, a minima pour les pluies courantes (10 mm/24h). Maintien des espaces verts, préservation des zones humides et de la vallée de la Juine assurant un rôle de filtration des eaux superficielles.</p> <p>R : Mise en œuvre du Contrat de Territoire du SIARJA et suivi de la qualité des eaux.</p> <p>R : L'OAP sectorielle propose une série de pistes d'actions en faveur de la gestion de l'eau.</p>

<b>Espaces producteurs de biodiversité</b>	Zonages d'inventaires et de protection	Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Espaces boisés et agricoles	<p>R : Réduction de la consommation d'espace de 32 ha.</p> <p>C : L'OAP des « Jardins de Saint-Père » intégrera des mesures favorables à la biodiversité et au maintien d'espaces arborés. Traitement paysager et écrans végétaux pour négocier une transition paysagère entre le domaine agricole et le tissu urbain.</p> <p>C : Traitement paysager des limites de la zone d'activités permettant d'assurer une meilleure transition entre l'espace agricole et les activités économiques.</p> <p>E : Classement de la vallée de la Juine et du parc du Château en EBC et EVP. Eviter toute incidence majeure sur les boisements existants.</p> <p>R : STECAL de taille réduite sur des emprises déjà occupées limitant l'incidence sur les boisements existants.</p>
	Zones humides	Intégration et protection des zones humides au PLU. Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Préservation de la vallée de la Juine	R : Dimensionnement modeste du cheminement piéton en vallée de la Juine et des STECAL(s). Fréquentation limitée dans la vallée de la Juine. Le cheminement projeté le long de la vallée sera réalisé en préservant la ripisylve et les boisements existants sans imperméabiliser les sols en évitant la traversée des milieux les plus fragiles.
	Trames vertes et bleues	Pas de mesures spécifiques envisagées.
	Prairies calcicoles	Utilisation du zonage EVP. Pas de mesures spécifiques envisagées.
<b>Espaces producteurs de biodiversité</b>	Espaces naturels en tissu urbain	Pas de mesures spécifiques envisagées.
		Les OAP « habitat » disposeront d'un traitement paysager pour préserver le cadre de vie des riverains. Sur Estouches un écran végétal est imposé en limite du secteur de l'OAP sur une largeur de 5 mètres minimum avec un aménagement paysager à prévoir (arbres, arbustes, plantes d'agrément, ...).

<b>Aménités et paysages</b>	Paysages des milieux naturels et agricoles	<p>Pour l'OAP sectorielle des Jardins de Saint-Père : Développement d'une trame paysagère composée de plantations d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale, peu gourmandes en eau et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grandes masses paysagères accessibles au public et faisant office d'écrans végétaux pour négocier une transition paysagère entre le domaine agricole et le tissu urbain .</li> <li>- végétalisation des fonds parcellaires pour ménager des cœurs d'îlots paysagers et renforcer la prégnance du végétal dans le quartier.</li> <li>- paysagement de la voie partagée qui comportera un aménagement paysager multi-strates intégrant des noues de transitions paysagères (plantations des limites séparatives) constituées de haies vives arborées et arbustives.</li> </ul> <p>Création d'une marge de recul végétalisée depuis l'alignement (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).</p>
	Étalement urbain et paysages	Pas de mesures spécifiques envisagées
	Tissu villageois	Pas de mesures spécifiques envisagées
	Patrimoine bâti	Pas de mesures spécifiques envisagées
	Patrimoine archéologique	Pas de mesures spécifiques envisagées
<b>Ressources naturelles</b>	Ressources en eau	<p>R : Limiter l'imperméabilisation des sols. Gestion des eaux à la parcelle dans tous les projets.</p> <p>R : Limiter l'étalement urbain et limiter le linéaire de réseau EU/EP</p> <p>E : Pas d'activités très consommatrices en eau.</p>
	Sol et sous-sol	Pas de mesures spécifiques envisagées
	Energies renouvelables	Pas de mesures spécifiques envisagées

<b>Energies</b>	Consommations énergétiques	R : Réalisation d'un arrêt de bus.
<b>Risques naturels</b>	Retrait-gonflement des argiles	R : dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs concernés par ce risque.
	Remontées de nappes	E : Interdiction dans le règlement de réaliser des caves et sous-sols dans les zones urbaines en vallée de la Juine.
	Ruissellements-coulées de boues	E : Maintien de l'axe d'écoulement rue de la vallée au Gendre. Préservation du mur canalisant les eaux. Côtes de construction minimum afin de se situer hors d'eau. Remblai. Accès ne constituant pas des axes de drainage.
	Débordement de la Juine	Pas de mesures spécifiques envisagées.
<b>Risques technologiques</b>	TMD	R : Règles pour les projets situés à proximité des ouvrages de canalisations de transport de matières dangereuses (marge de recul imposée)
<b>Nuisances et pollutions</b>		<p>R : Réalisation d'espaces verts constituant des puits carbone dans les nouvelles opérations. Préserver la nature en ville avec le zonage EVP contribuant à améliorer la qualité de l'air et à lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>R : Mise en place de cheminements doux. Réduction de l'usage de la voiture. Amélioration de l'offre de transport en commun.</p> <p>R : Autoriser les panneaux solaires. Sobriété énergétique. Isolation des bâtiments.</p>

### B.7.7. Indicateurs de suivi et mise en œuvre.

Thématiques environnementales	Nature de la thématique	Indicateurs de suivi et mise en œuvre			
		Nature de l'indicateur	Organisme chargé de l'indicateur	Données/ outils à utiliser	Fréquence
<b>Espaces producteurs de biodiversité</b>	Limitier la consommation d'espace pour les milieux naturels	Bilan de la consommation foncière en ha	Commune	Portail de l'artificialisation des sols	Tous les 5 ans
	Suivi de l'évolution des surfaces de divers types de milieux naturels ou semi-naturels (bois, prairies permanentes, zones humides...)		Commune	Photographies aériennes Evolution des surfaces	
<b>Patrimoine et paysage</b>	Bonne intégration des aménagements et mise en valeur du territoire.	Perception de la qualité paysagère du territoire : Réaliser des prises de vues régulières.	Commune	Prises de vues photographiques à intervalles réguliers sur les secteurs d'enjeu paysager.	Tous les 5 ans
	Préserver le patrimoine bâti	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151- 19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme	Commune	Données communales	Tous les 5 ans

<b>Ressources</b>	Préserver les eaux superficielles	Taux de raccordement au réseau communal	Commune Agglo	Rapport annuel sur l'assainissement	Tous les 5 ans
	Préserver les eaux souterraines	Débits consommés pour l'eau potable  Qualité de l'eau distribuée	VEOLIA  ARS	Rapport d'activités  Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Tous les ans  Tous les 5 ans
<b>Nuisances et pollutions</b>	Qualité de l'air	Suivi du taux de motorisation par ménage.	Commune	Commune/INSEE	Tous les 5 ans
	Déchets	Production de déchets ménagers par habitant et par an.  Nombre de dépôts sauvages et sites pollués supprimés.	Commune	SITOMAP	Tous les 5 ans
	Sites et sols pollués		Commune	Données communales	Tous les 5 ans
	Limitier l'accroissement des risques sur le territoire	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle depuis la mise en œuvre du PLU	Commune	Géorisques et arrêtés préfectoraux	Tous les 5 ans

<b>Risques</b>	Minimiser les risques sur les biens et les personnes	Nombre de permis de construire déposés dans une zone d'aléa	Commune	Données communales	Tous les 5 ans
	Maitriser les risques industriels	Nombre d'établissements à risques	Commune	Géorisques et données communales	Tous les 5 ans
<b>Energies</b>	Développer le recours aux énergies renouvelables et l'isolation des bâtiments	Puissance de panneaux solaires installés	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
		Surface, en m <sup>2</sup> , de capteurs solaires installés sur la commune	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
		Nombre de projets vertueux : matériaux et énergie dans les permis de construire.	Commune	Données communales PC	Tous les 5 ans
<b>Mobilités</b>	Favoriser le transport en commun et les déplacements doux. Limiter l'utilisation du véhicule personnel.	Suivi du taux de motorisation par ménage  Evaluation du linéaire du réseau des « circulations douces »	Commune	Visite de terrain. Plan local de déplacement	Tous les 5 ans







REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5.2. PLAN DE ZONAGE Centre

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 23 décembre 2014 approuvant le P.L.U.

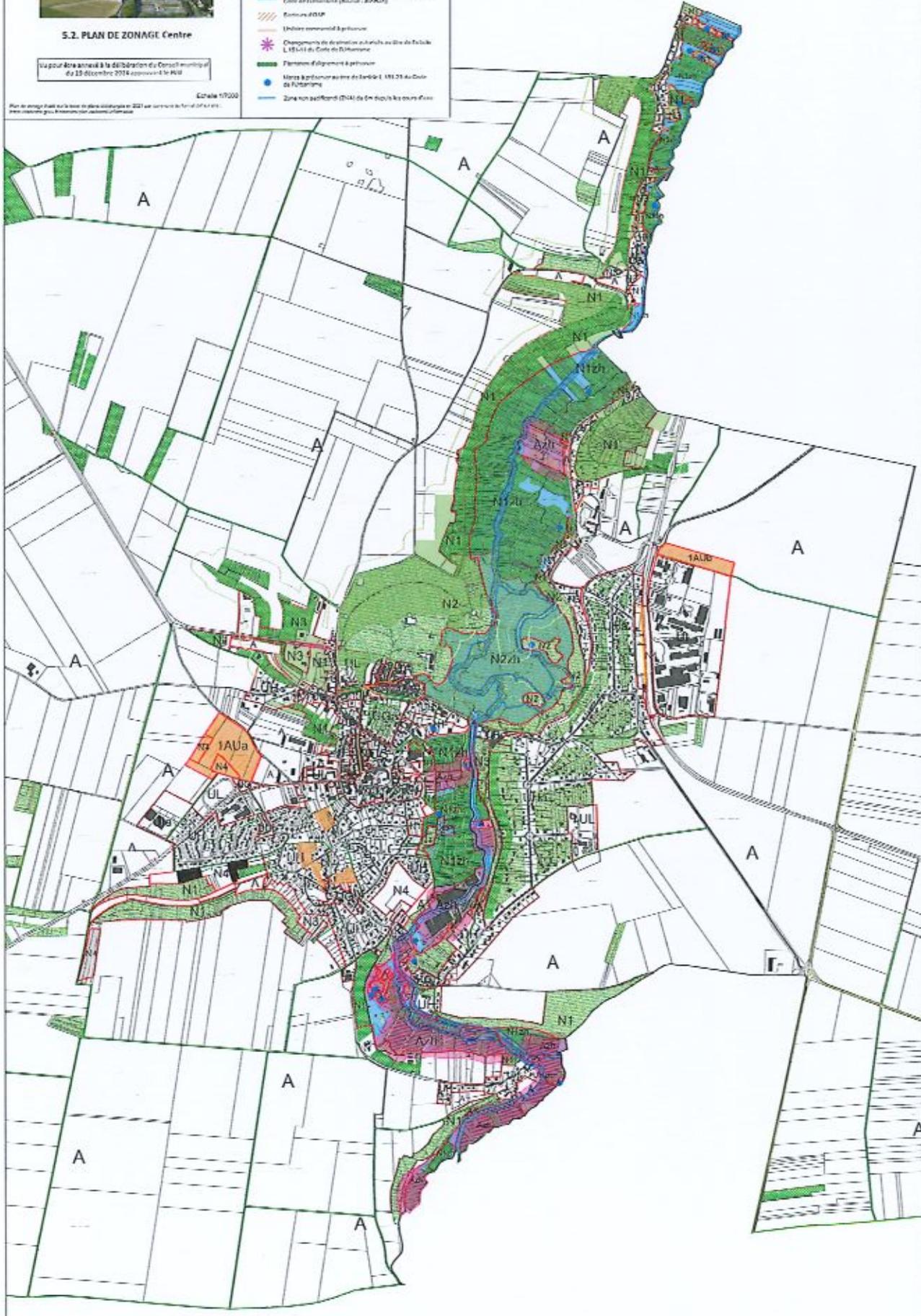
Echelle 1/7000

Plan de zonage validé au titre de l'article 102 de la loi n° 2010-121 du 10 février 2010 relative à l'égalité territoriale

LEGENDE

- Limites de commune
- Limites de zone
- Espace Rural Classé (ERC)
- Périmètre Verts à Protéger (PVP) au titre de l'article L.101-21 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre des Réserves (PR)
- Périmètre de Protection des Sites à Protéger au titre de l'article L.101-18 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection du 10<sup>e</sup> anniversaire des communes
- Massif forestier de plus de 100 hectares
- Zones de protection de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha
- Forêt communale inextinguible
- Réserve de Tulle et de Clagny d'Assonville (ETRC)
- Zones et sites à protéger au titre de l'article L.101-22 du Code de l'Urbanisme
- Zones humides à protéger au titre de l'article L.101-23 du Code de l'Urbanisme (Biosur, ZPSAD)
- Espace P.O.P.
- Unités communales à protéger
- Changement de destination autorisée au titre de l'article L.101-11 du Code de l'Urbanisme
- Planification d'alignement à protéger
- Sites à protéger au titre de l'article L.101-21 du Code de l'Urbanisme
- Zone non aedificandi (ZNA) de 5m depuis les cours d'eau

Numéro	Qual	Superficie	Statut
1	Aménagement d'un terrain à destination	200 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'un terrain à destination	1 100 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un terrain à destination	4 000 m <sup>2</sup>	Commune
4	Zone de protection	20 000 m <sup>2</sup>	Commune









REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5.4. PLAN DE ZONAGE Ouest

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2024 approuvant le PLO

Echelle 1:5000

Plan d'urbanisme validé sur la base de données SIG de l'Etat en 2022 par le service de l'Etat de la Seine-et-Marne, Val de Seine, Val de Brétagne, Val de France et Val de Loire

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour à Courville	200 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'espaces publics à proximité de la mare de Mésilons	1 000 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un cheminement piéton sur la bordure de la zone	4 000 m <sup>2</sup>	Commune
4	Espace de loisirs verts	10 700 m <sup>2</sup>	Commune

LEGENDE

- Limite de commune
- Limite de zone
- Périmètre des Zones d'Aménagement Urbain (ZAU)
- Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Projets d'Aménagement Urbain (PAU)
- Délimitation de l'aire d'étude à Protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection des Sites naturels remarquables
- Massif forestier de plus de 100 hectares
- Murs de protection de Sites d'Intérêt des Massifs Forestiers de plus de 100 ha
- Bande paysagère inconstructible
- Murs de protection de Sites d'Intérêt des Massifs Forestiers (SIFM)
- Chemins et sentiers à protéger au titre de l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme
- Zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Bassin : B0943)
- Secteurs d'ADAP
- Unités commerciales à préserver
- Changements de destination au titre de l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre d'alignement architectural
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone non aedificandi (ZNA) de 6m depuis les cours d'eau













## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5.7. PLAN DE ZONAGE Estouches

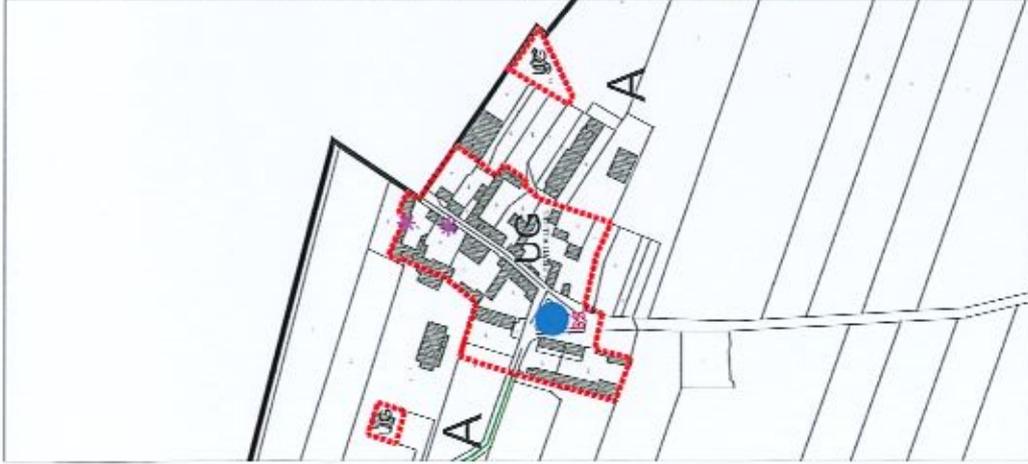
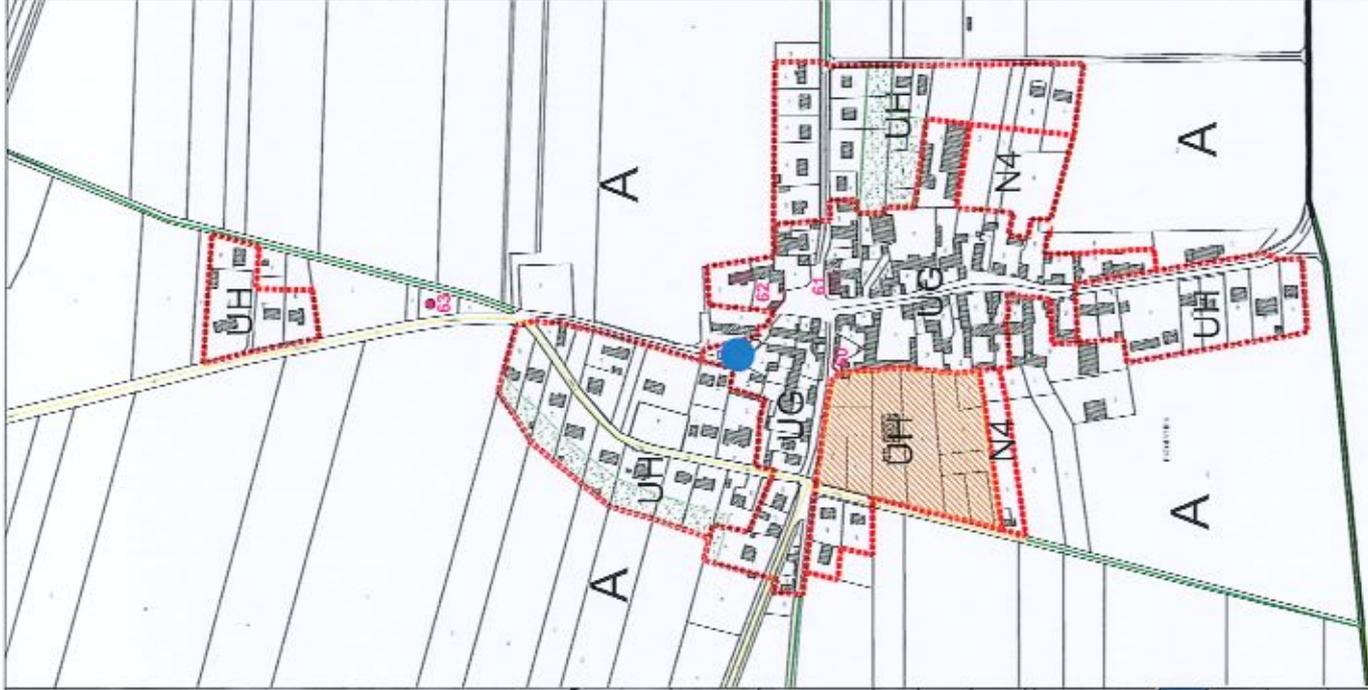
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2024 approuvant le P.L.U.

Plan de zonage 510 sur le zone de site de l'Estouches en 2021 par commune de Méréville (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) (Source : S.A.R.L.A.)

Echelle : 1:2000

#### LEGENDE

- Limite de commune
- Limite de zone
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements Réservés (ER)
- Éléments de Patrimoine Bâti à Protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection de 35m autour des oratoires
- Massif forestier de plus de 100 hectares
- Espace de protection de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha
- Espace paysagère inconstructible
- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STEDAL)
- Chemins et sentes à protéger au titre de l'article L. 51-23 du Code de l'Urbanisme
- Zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Source : S.A.R.L.A.)
- Secteurs d'CAAP
- Lieu de caractère à préserver
- Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Planification d'ajusement à préserver
- Zones à préserver au titre de l'article L. 51-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone non-aedificandi (ZNA) de 8m depuis les cours d'eau



Numero	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour à Courcelles	280m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'espace public à proximité de la mare de MONTMILLET	1 545m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un cheminement pédestre sur les bords de la Jure	6 820m <sup>2</sup>	Commune
4	Espace de loisirs verts	10 770 m <sup>2</sup>	Commune





