

Département de l'Essonne

Le
Mérévillois

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT	6
2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....	6
4/ STRUCTURE DU REGLEMENT	7
5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU.....	8
6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....	10
I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS	12
1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS	13
2/ LEXIQUE / DEFINITIONS	14
3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL	19
II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE	22
La zone UA	23
CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	26
CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux	37
La zone UC	39
CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions	42
CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux	50
La zone UG	52
CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions	56
CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	58
CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux.....	68
La zone UH	70
CHAPITRE UH1 : Affectation des sols et destination des constructions	74
CHAPITRE UH2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	76
CHAPITRE UH3 : Equipements et réseaux.....	87
La zone UI	89
CHAPITRE UI1 : Affectation des sols et destination des constructions	91
CHAPITRE UI2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux	99
La zone UL	101
CHAPITRE UL1 : Affectation des sols et destination des constructions	104
CHAPITRE UL2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux.....	112

La zone 1AUa	114
CHAPITRE 1AUa1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	117
CHAPITRE 1AUa 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	119
CHAPITRE 1AUa 3 : Equipements et réseaux	125
La zone 1AUb	127
CHAPITRE 1AUb1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	129
CHAPITRE 1AUb2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	131
CHAPITRE 1AUb3 : Equipements et réseaux	137
La zone A	139
CHAPITRE A : Affectation des sols et destination des constructions	143
CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	145
CHAPITRE A3 : Equipements et réseaux.....	150
La zone N	151
CHAPITRE N : Affectation des sols et destination des constructions	156
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	159
CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux	165
III/ Annexes	166
Annexe 1 Liste des emplacements réservés	167
Annexe 2 Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	168



PREAMBULE

1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique)
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- R.111-20 (relatif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions)
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques)
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement)
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement)
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales)
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune du Mérévillois.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.

A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

4/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé de 7 plans de zonage.

4.1- Le règlement écrit

- **La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique**

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zone.

Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

Elle comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- **La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone**

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 3 chapitres déclinés par 8 paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations et sous-destinations
 - . Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale
 - . Traitement environnemental et paysager
 - . Stationnement
- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - . Accès et desserte
 - . Desserte par les réseaux

- **La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement**

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L 151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)
- La liste des bâtiments à protéger (article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

4.2- Le règlement graphique

Le plan de zonage de synthèse couvre l'ensemble du territoire et comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ce plan indique la délimitation des zones et des secteurs de zone qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).

Il indique également :

- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les Emplacements Réservés, des périmètres de protection de 35 mètres autour des cressonnières, la bande de protection de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, une bande paysagère inconstructible, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées) correspondant à des polygones de constructibilité, des changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).

- des prescriptions graphiques relatives au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les Espaces Verts à Protéger (EVP), les sentes et chemins à protéger, les zones humides, les mares et l'ensemble du réseau hydrographique de la Juine, une plantation d'alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit
- Un /des documents graphiques de zonage
- Des annexes

5.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier en autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

5.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

5.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

5.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

5.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme),
 - des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'Urbanisme),
 - des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier...),
 - des informations utiles (cartographies zones humides, mares, axes de ruissellement, ...),
- Les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

6.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

6.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme).

6.4. Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

6.5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du code de l'Urbanisme.

6.6. Reconstruction à l'identique

Le Présent PLU reprend les dispositions du Code de l'Urbanisme : « En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

6.7. Travaux sur les constructions existantes qui ne sont pas conformes au règlement du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6.8. Autres dispositions d'urbanisme particulières

- Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

- Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

- Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Les droits de préemption institués par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines et en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

1. Les zones urbaines dites « zone U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

- . la zone UA,
- . la zone UC,
- . la zone UG, qui comprend un secteur UGa
- . la zone UH, qui comprend deux secteurs UHa et UHb
- . la zone UI, qui comprend un secteur UIa
- . la zone UL.

2. Les zones urbaines dites « zone 1AU » correspondent aux espaces non bâtis, destinés à recevoir des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre 1AU. La zone 1AU comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb.

3. Les zones agricoles dites « zone A » correspondent 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).

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A. La zone A comprend un secteur Azh.

4. Les zones naturelles dites « zone N » correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N. La zone N comprend six secteurs N1, N2, N3, N4, N5 et des secteurs zh.

2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

2.1. Définitions plus spécifiques au plan de zonage

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U) en zones agricoles (A) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, A et N).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 6 zones urbaines dites zones « U » (UA, UC, UG, UH, UI, UL),
- 2 zones à urbaniser dite « 1AUa » et « 1AUB »
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Certaines zones sont éventuellement composées d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : N1.

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- . des arbres dangereux, chablis ou morts,
- . des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- . une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- . une forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces Verts Protégés (EVP) :

Les EVP concourent au maintien de la trame verte du territoire. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Emplacements Réservés (ER) :

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Bâtiments protégés

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités au plan de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Ils sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

La Juine, ensemble du réseau hydrographique du cours d'eau non soumis à un PPRI :

Pour cet ensemble du réseau hydrographique du cours d'eau, toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).

Mares :

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont localisés au plan de zonage les mares à protéger et font l'objet de protection spécifique (partie 2 du règlement).

Zones humides : réglementairement, d'après l'article L211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Périmètre de 35 mètres autour des cressonnières et des sources qui les alimentent : toute mesure doit être prise pour éviter la contamination des eaux.

2.2. Définitions plus spécifiques au règlement

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant : il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, qui inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Baie : tout type d'ouverture ou percement en façade ou en toiture.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

Clôture : dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emprise au sol : elle est définie comme correspondante à la surface de plancher édifée sur sol, y compris les garages clos et / ou couverts, les auvents, les terrasses couvertes et / ou de plus de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel, les piscines.

Extension : elle consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m².

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur maximale des constructions : elle est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) ou au faîtage.

Hauteur à l'acrotère : elle est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'aplomb de la façade jusqu'à la partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur au faîtage : elle est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'aplomb de la façade jusqu'au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur en cas de terrain en pente (règle de calcul) : lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) des façades est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur à l'aplomb du terrain naturel est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une longueur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur à l'aplomb du terrain naturel est mesurée au milieu de la façade.

Immeuble bâti non conforme : construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du code de l'Environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives : limites d'une unité foncière autres que l'alignement. Elles peuvent être matérialisées par une clôture ou par des bornes de repère (bornage).

Marge d'isolement : distance qui sépare une construction en tout point des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

Prospect : règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Recul : le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

Retrait : le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.

Rez-de-chaussée : premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Sous-sol : partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher : est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain bâti existant : il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

Terrain naturel : terrain à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles 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 les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

LA ZONE UA

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

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

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

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

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire du Mérévillois.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les 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 ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et ceux avérés (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Remontées de nappes.

Il conviendra de vérifier si les terrains sont potentiellement concernés par les débordements de nappe (*voir sur www.georisques.gouv.fr*) et interdire pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Conformément à l'article R.523-1 du Code du patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le*

cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

Ils sont donc soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.6 » du PLU.

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UA 2.2.4 du présent règlement.

- Espèces végétales

Il est recommandé, lors de la plantation de nouveaux végétaux, de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. Il est plus particulièrement conseillé d'éviter l'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'invasion. L'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de certaines espèces d'ambrosie.

- Front urbain constitué : mesure de protection des lisières forestières

La zone UA est concernée par le front urbain constitué qui définit une zone non constructible de 15 mètres au droit du domaine de Méréville. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- la reconstruction suite à la démolition, dans la limite d'une extension limitée de la construction démolie, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée sur le massif.

- Monuments historiques

La zone UA est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. l'annexe 6.1).

- Axes de ruissellement

En cas d'axes de ruissellements identifiés à l'aide de la cartographie fournie en annexe 6.7., toutes nouvelles constructions, aménagements, remblais sur ces derniers est interdit.

CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de zone UA		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat ou des activités de service pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5).
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.

UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Si la construction est implantée en recul la marge de recul minimum est fixée à 1 mètre. L'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, portail...

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance.
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants qui pourront être édifiées dans la continuité bâtie existante.

UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites.

b) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres, à l'exception des constructions annexes qui peuvent être implantées en limite séparative à condition que le linéaire en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

c) Règle générale applicable aux marges d'isolement

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimum. Cette marge est définie de la manière suivante :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge d'isolement correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 3 m, dans les cas suivants :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite est aveugle, ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m,

- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

d) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge d'isolement :

Les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- 8 mètres minimum, si au moins l'une des deux façades comporte une baie
- 3 mètres minimum-si aucune façade ne comporte pas de baies

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *aux constructions annexes.*

UA 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière.

UA 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C. Un seul niveau de combles est autorisé.

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

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

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA 2.2.1 Dispositions générales

Les constructions devront être particulièrement soignées.

Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et à l'intégration des constructions dans le paysage notamment par le choix des volumes, des matériaux, des couleurs...

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées sous réserve d'une insertion dans le tissu existant et en harmonie avec le milieu environnant. Chaque projet de construction sera soumis, pour avis, à l'architecte des bâtiments de France.

a) Volume et aspect général

Volume et forme :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent respecter l'échelle du parcellaire originel même dans le cas de constructions nouvelles sur plusieurs parcelles regroupées.

Les verticales doivent dominer les rythmes de façades sur rue. Les percements doivent présenter une forme rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande. Les trumeaux doivent être plus larges que les baies qui les séparent.

Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

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.

Façades :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvertures :

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.
Les volets des constructions seront d'aspect bois à persiennes ou composés de deux battants verticaux. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries, mais de teinte plus foncée que les menuiseries.

Les menuiseries (volets, portes, fenêtres doivent être de couleur) ; les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Les climatiseurs pourront être intégrés dans des caches. Ceux-ci devront s'harmoniser avec le bâtiment dont ils dépendent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

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

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

b) Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la toiture. Ils devront être installés de rive à rive, sur une seule ligne en partie basse de la toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être installés parallèlement à la toiture sans débord possible.

c) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ...

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

UA 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

a) En bordures des voies et espaces publics

Les clôtures, seront composées :

- soit d'un mur en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical.

Les portails et portillons seront d'aspect bois ou métal, de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale (non cintrée). Ils seront peints dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, brun ou rouge lie-de-vin, avec une finition mate ou satinée.

Le portail, ne dépassant pas 3.50 m de largeur, peut être constitué, soit de larges lames verticales jointives d'aspect bois ou métal, soit en serrurerie avec allège pleine en partie basse et grille à simple barreaudage vertical, festonnée ou pas, en partie haute.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

b) En limites séparatives

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

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.

UA 2.2.4 Eléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

En cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 165).

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

Définition d'un arbre de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de diamètre à 1,50 mètre du sol.

b) Obligation de planter

- 1) 50% des espaces libres-devront faire l'objet d'un traitement végétal ou être composés de matériaux perméables.

- 2) Les éventuels reculs par rapport à l'alignement seront traités sobrement de façon végétale ou avec des matériaux perméables.
- 3) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 4) La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.
- 5) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Les chemins et sentes à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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

UA 2.3.2 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1, UA 2.2.2 et UA 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

Les demandes seront traitées au cas par cas.

UA 2.4 - STATIONNEMENT

UA 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Dimension pour un emplacement :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2 m 50
- Dégagement : 5 m 50

UA 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1 place de stationnement par logement.

b) Artisanat et commerce de détail

Il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

c) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

d) Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic et d'usagers. Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La largeur des accès est fixée à 3,50 mètres minimum.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à la source par défaut (infiltration à la parcelle ou récupération pour des usages domestiques), à minima pour les pluies courantes (10 mm/24 h). L'infiltration des eaux à la parcelle pourra s'effectuer soit à l'aide de matériaux drainants, perméables et/ou à l'aide de dispositifs adéquats (puisards, noues, fossés drainants, bandes enherbées...).

Le raccordement au réseau est possible de manière dérogatoire, sur justification de l'impossibilité technique de gestion à la parcelle. Des dispositifs de dépollution seront mis en place si nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées pour chaque projet, sur la base d'une étude hydraulique privilégiant l'infiltration à la parcelle par techniques alternatives (noues, drainages, puits filtrants, bassin de rétention...), comportant un débit de fuite maximal autorisé vers les collecteurs publics d'1 l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

4) Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UC

La zone UC correspond à un secteur limitrophe du Vieux Bourg situé rue de Chartres, qui accueille un bâtiment de logements collectifs.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver la diversité résidentielle de ce secteur communal

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire du Mérévillois.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et ceux avérés (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Remontées de nappes.

Il conviendra de vérifier si les terrains sont potentiellement concernés par les débordements de nappe (*voir sur www.georisques.gouv.fr*) et interdire pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Conformément à l'article R.523-1 du Code du patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* ».

Ils sont donc soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe 6.7 du PLU.

- Monuments historiques

La zone UC est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Axes de ruissellement

En cas d'axes de ruissellements identifiés à l'aide de la cartographie fournie en annexe 6.7, toutes nouvelles constructions, aménagements, remblais sur ces derniers est interdit.

CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone UC		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.

UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

b) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les marges d'isolement minimum suivantes :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge d'isolement correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 4 mètres, dans les cas suivants :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite est aveugle, ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.
- ou ne comporte que l'entrée de la construction.
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si au moins l'une des deux façades comporte une baie dont une dimension excède 0,50 m
- La hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies dont une dimension excède 0,50 m

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux annexes.*
- *aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

UC 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25 % de la surface de l'unité foncière.

UC 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+3+C. Un seul niveau de combles est autorisé.

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

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

UC 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UC 2.2.1 Dispositions générales

d) Volume et aspect général

Volume et forme :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

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.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Toitures

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, 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.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

e) Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la toiture. Ils devront être installés de rive à rive, sur une seule ligne en partie basse de la toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être installés parallèlement à la toiture sans débord possible.

UC 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

a) En bordures des voies et espaces publics

Les clôtures, seront composées :

- soit d'un mur en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale.
- soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, surmonté d'une grille doublée d'une haie végétale.

b) En limites séparatives

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales et devront permettre le passage de la petite faune.

UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UC 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

Définition d'un arbre de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de diamètre à 1,50 mètre du sol.

b) Obligation de planter

- 1) Une surface correspondant à au moins 25 % de la surface totale de l'unité foncière, hors stationnement et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol.
- 2) Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain.
- 3) Les éventuels reculs par rapport à l'alignement seront traités sobrement de façon végétale ou minérale perméable.
- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 5) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

UC 2.3.2 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UC 2.1.1, UC 2.2.2 et UC 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

UC 2.4 - STATIONNEMENT

UC 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Dimension pour un emplacement :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2 m 50
- Dégagement : 5 m 50

UC 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

a) Habitation : Logement et hébergement

- 1- 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher par logement avec au minimum une place par logement.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation) établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme

b) Artisanat et commerce de détail

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher-affectée à l'activité.

c) Bureau

1 place de stationnement pour 55-m² de surface de plancher maximum.

d) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

e) Stationnement vélo

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

CHAPITRE UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic et d'usagers. Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La largeur des accès est fixée à 3,50 mètres minimum.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

UC 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à la source par défaut (infiltration à la parcelle ou récupération pour des usages domestiques), à minima pour les pluies courantes (10 mm/24 h). L'infiltration des eaux à la parcelle pourra s'effectuer soit à l'aide de matériaux drainants, perméables et/ou à l'aide de dispositifs adéquats (puisards, noues, fossés drainants, bandes enherbées...).

Le raccordement au réseau est possible de manière dérogatoire, sur justification de l'impossibilité technique de gestion à la parcelle. Des dispositifs de dépollution seront mis en place si nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées pour chaque projet, sur la base d'une étude hydraulique privilégiant l'infiltration à la parcelle par techniques alternatives (noues, drainages, puits filtrants, bassin de rétention...), comportant un débit de fuite maximal autorisé vers les collecteurs publics d'1 l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

4) Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UG

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

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

La zone UG comprend un secteur UGa qui correspond au secteur de la Camuse situés entre les deux noyaux anciens du « Vieux Bourg » et de « Saint-Père ».

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

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

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire du Mérévillois.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les 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 ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et ceux avérés (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Remontées de nappes.

Il conviendra de vérifier si les terrains sont potentiellement concernés par les débordements de nappe (*voir sur www.georisques.gouv.fr*) et interdire pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Conformément à l'article R.523-1 du Code du patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le*

cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

Ils sont donc soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe 6.7 du PLU.

- Axes de ruissellement

En cas d'axes de ruissellements identifiés à l'aide de la cartographie fournie en annexe 6.7, toutes nouvelles constructions, aménagements, remblais sur ces derniers est interdit.

- Front urbain constitué : mesure de protection des lisières forestières

La zone UG est concernée par le front urbain constitué qui définit une zone non constructible de 15 mètres au droit du domaine de Méréville. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- la reconstruction suite à la démolition, dans la limite d'une extension limitée de la construction démolie, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée sur le massif.

- Remontées de nappe dans la vallée de la Juine

Pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, il est interdit de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Périmètre de 35 mètres autour des cressonnières

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

- Protection des forages d'eau potable

La zone UG est concernée par la protection du captage. Dans les secteurs de protection du forage d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (Cf. annexe 6.1 du présent règlement de PLU).

- Canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation de gaz est présente en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité

des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

Une petite partie de la zone UG est concernée par la zone de protection dite « Site inscrit de La haute vallée de la Juine » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UG 2.2.4 du présent règlement.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UG est concernée par le rayon de protection de 500-mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UG 2.3 du présent règlement.

- Alignement d'arbres identifié en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'alignement d'arbres repéré au plan de zonage (pièce 5) doit être préservé.

- Cavités souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre réglementaire

Une toute petite partie de la zone UG est située dans le périmètre non réglementaire des cavités souterraines (cf. annexe 6.6). A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone UG		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat ou des activités de service pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce X).
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

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

- Sont admis sous condition :

- Dans le secteur UGa, au-delà d'une bande de profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, les seules constructions autorisées sont les extensions des constructions principales existantes, les annexes, abris de jardins d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU). Sont également autorisés les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.

- Mixité sociale :

- Les parcelles AK720 et AK721 devront accueillir une opération d'ensemble comportant au minimum 25% de logement sociaux.
- La parcelle AK494 devra accueillir une opération d'ensemble comportant au minimum 25% de logements sociaux.

UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement.
- Soit en recul de 5 m minimum de l'alignement, dans ce cas l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, portail.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants qui pourront être édifiées dans la continuité bâtie existante.*

Secteur UGa

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 25 mètres de largeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance.*
- *au-delà de la bande de profondeur de 25 mètres, les extensions des constructions principales existantes, les annexes et abris de jardins, d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension et de construction n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU), et les piscines.*

UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UG

- a) Dans une bande de 25 m d'épaisseur***, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques : les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.
- b) Au-delà de la bande des 25 m***, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives

c) Règle générale applicable aux marges d'isolement

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimum au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit située en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.

En l'absence de vues, la marge d'isolement minimum sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit située en vis à vis de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, dans ce cas la longueur d'implantation de la construction en limite ne devra pas excéder 10 m.

d) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge d'isolement :

Les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

Secteur UGa

Dans la bande constructible de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimum au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit située en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, dans ce cas la longueur d'implantation de la construction en limite ne devra pas excéder 10 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les extensions les constructions principales existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le **X**, seront édifiées dans la continuité bâtie de la construction existante.

UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) Règles générales

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- 8 mètres minimum, si au moins l'une des deux façades comporte une baie
- 3 mètres minimum-si aucune façade ne comporte de baies

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux constructions annexes.

UG 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

UG 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 10 mètres et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2+C. Un seul niveau de combles est autorisé.

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

La hauteur totale (faitage compris) des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 m.

UG 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UG 2.2.1 Dispositions générales

a) Volume et aspect général

Volume et forme :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent respecter l'échelle du parcellaire original même dans le cas de constructions nouvelles sur plusieurs parcelles regroupées.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées sous réserve d'une insertion dans le tissu existant et en harmonie avec le milieu environnant. Chaque projet de construction sera soumis, pour avis, à l'architecte des bâtiments de France.

Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Façades :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Ouvertures :

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Dans le périmètre des Monuments historiques, les volets des constructions seront d'aspect bois à persiennes ou composés de deux battants verticaux. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries, mais de teinte plus foncée que les menuiseries. Ces prescriptions pourront être modifiées selon l'avis et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les menuiseries (volets, portes, fenêtres) doivent être de couleur ; les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Les climatiseurs pourront être intégrés dans des caches. Ceux-ci devront s'harmoniser avec le bâtiment dont ils dépendent.

Toitures :

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

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

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au minimum au m².

Toutefois, dans les périmètres des abords des monuments historiques ou dans les sites classés ou inscrits l'aspect devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Ces prescriptions pourront être modifiées selon l'avis et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

b) Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la toiture. Ils devront être installés de rive à rive, sur une seule ligne en partie basse de la toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être installés parallèlement à la toiture sans débord possible.

c) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ...

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonné, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

UG 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

a) En bordures des voies et espaces publics

Les clôtures, seront composées :

- soit d'un mur en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

Dans les périmètres des monuments historiques site classé ou inscrit, les portails et portillons seront d'aspect bois ou métal, de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale (non cintrée). Ils seront peints dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, brun ou rouge lie-de-vin, avec une finition mate ou satinée.

Le portail, ne dépassant pas 3.50 m de largeur, peut être constitué, soit de larges lames verticales jointives d'aspect bois ou métal, soit en serrurerie avec allège pleine en partie basse et grille à simple barreaudage vertical, festonnée ou pas, en partie haute. Ces prescriptions pourront être modifiées selon l'avis ou l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Dans le hameau de Montreau, les clôtures sur rue seront constituées par un mur d'une hauteur minimum de deux mètres. Elles seront réalisées en pierre ou en maçonnerie recouvert d'un enduit ayant l'aspect des enduits traditionnels.

b) En limites séparatives

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

UG 2.2.4 Eléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

En cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 165).

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UG 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

Définition d'un arbre de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de diamètre à 1,50 mètre du sol.

b) Obligation de planter

- 1) 50% des espaces libres devront faire l'objet d'un traitement végétal ou être composés de matériaux perméables.
- 2) Il sera planté au moins un arbre à haute tige ou arbuste pour 100 m² de terrain.
- 3) Les éventuels reculs par rapport à l'alignement seront sobrement de façon végétale ou avec des matériaux perméables.
- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 5) La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.
- 6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Dans le secteur UGa concerné par des EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes, les annexes, abris de jardins d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU) et les piscines.

Sont également autorisés, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

d) Plantation d'alignement à préserver

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

e) Les chemins et sentes à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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

f) Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares repérées au plan de zonage devront être préservées. Toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.

UG 2.3.2 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1, UG 2.2.2 et UG 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

Les demandes seront traitées au cas par cas.

UG 2.4 - STATIONNEMENT

UG 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Dimension pour un emplacement :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2 m 50
- Dégagement : 5 m 50

UG 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

a) Habitation : Logement et hébergement

- 2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), les résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

b) Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

c) Stationnement vélo

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic et d'usagers. Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres minimum.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à la source par défaut (infiltration à la parcelle ou récupération pour des usages domestiques), à minima pour les pluies courantes (10 mm/24 h). L'infiltration des eaux à la parcelle pourra s'effectuer soit à l'aide de matériaux drainants, perméables et/ou à l'aide de dispositifs adéquats (puisards, noues, fossés drainants, bandes enherbées...).

Le raccordement au réseau est possible de manière dérogatoire, sur justification de l'impossibilité technique de gestion à la parcelle. Des dispositifs de dépollution seront mis en place si nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées pour chaque projet, sur la base d'une étude hydraulique privilégiant l'infiltration à la parcelle par techniques alternatives (noues, drainages, puits filtrants, bassin de rétention...), comportant un débit de fuite maximal autorisé vers les collecteurs publics d'1 l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

4) Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UH

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

Elle comprend d'une part les secteurs d'habitat individuel traditionnel, réalisé de manière individualisée, développé dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle notamment sur la partie Sud du bourg. Elle comprend également les secteurs de lotissements et d'opérations groupées avec notamment :

- les deux lotissements pavillonnaires anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne.
- des opérations groupées et des lotissements de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, dont les plus significatifs sont appelés « Bel Air » et « Basses Croix » des années 1960-1970, ou encore celui dit Louis Bory.

La zone UH intègre deux secteurs :

- UHa : les deux lotissements pavillonnaires anciens du Petit Parc et du Bois de Boulogne.
- UHb : secteur dans lequel la densité est plus élevée du fait d'un parcellaire exigu.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

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

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire du Mérévillois.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les 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 ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et ceux avérés (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.7).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Remontées de nappes.

Il conviendra de vérifier si les terrains sont potentiellement concernés par les débordements de nappe (*voir sur www.georisques.gouv.fr*) et interdire pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Conformément à l'article R.523-1 du Code du patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le*

cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

Ils sont donc soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe 6.7 du PLU.

- Axes de ruissellement

En cas d'axes de ruissellements identifiés à l'aide de la cartographie fournie en annexe 6.7, toutes nouvelles constructions, aménagements, remblais sur ces derniers est interdit.

- Front urbain constitué : mesure de protection des lisières forestières

La zone UH est concernée par le front urbain constitué qui définit une zone non constructible de 15 mètres au droit du domaine de Méréville. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- la reconstruction suite à la démolition, dans la limite d'une extension limitée de la construction démolie, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée sur le massif.

- Remontées de nappe dans la vallée de la Juine

Pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation, il est interdit de réaliser des caves et sous-sols.

- Lutte antivectorielle

Le département de l'Essonne est inscrit au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole (arrêté préfectoral de l'ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

- Canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation de gaz est présente en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

- Protection des forages d'eau potable

La zone UH est concernée par la protection du captage. Dans les secteurs de protection du forage d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (Cf. annexe 6.1 du présent règlement de PLU).

- Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

Une partie de la zone UH est concernée par la zone de protection dite « Site inscrit de La haute vallée de la Juine » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des

monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UH est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'articles UH 2.2.4 du présent règlement.

- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UH 2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone UH		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ne devront pas être localisées dans les « marges paysagères inconstructibles » figurées sur le document graphique.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de restauration, de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Au lieu-dit la Fontaine Saint Père, il existe quelques sources sur des terrains non bâtis. Des mesures devront être prises lors de la réalisation de constructions afin de prendre en compte l'existence de ces sources et de ne pas leur porter atteinte.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.
- . Dans le secteur UHa au-delà de la bande de profondeur de 25 mètres, les extensions des constructions principales existantes, les annexes et abris de jardins, d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension et de construction n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU), et les piscines.

Mixité sociale :

- Les parcelles AI10 et AI11 devront accueillir une opération d'ensemble comportant au minimum 25% de logement sociaux.

UH 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UH 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Secteurs UH et secteurs UHb

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant une marge de recul de 5 m au minimum de l'alignement.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance.
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants qui pourront être édifiées dans la continuité bâtie existante.

Secteur UHa

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible dont la largeur est comprise entre 5 mètres et 25 mètres à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance.
- au-delà de la bande de profondeur de 25 mètres, les extensions des constructions principales existantes, les annexes et abris de jardins, d'une superficie de 20m² de surface de plancher maximum (cette possibilité d'extension et de construction n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU), et les piscines.

UH 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UH et secteur UHb

- a) **Dans une bande de 25 m d'épaisseur**, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques :
- . les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 13 mètres,
 - . les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 13 mètres.

b) Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives

c) Règle générale applicable aux marges d'isolement

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter les marges d'isolement minimum suivantes :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 m.

- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 m, dans les cas suivants :

. Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.

- ou ne comporte que l'entrée de la construction.

- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, la longueur d'implantation de la construction en limite ne devra pas excéder 10 m.

Secteur UHa

a) Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 13m

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 13m

b) Règle générale applicable aux marges d'isolement

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter les marges d'isolement minimum suivantes :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 m.

- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 m, dans les cas suivants :

. Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.

- ou ne comporte que l'entrée de la construction.

- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

c) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge d'isolement :

Les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux bâtiments, si la longueur d'implantation de la construction en limite n'excède pas 10 mètres.*

UH 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins l'une de deux façades comporte une baie dont une dimension excède 0,50 m
- la hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies dont une dimension excède 0,50 m

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux constructions annexes.*

UH 2.1.4 Emprise au sol

Secteurs UH et UHa

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses dont le niveau est supérieur à 60 cm ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

Secteur UHb

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses dont le niveau est supérieur à 60 cm ne doit pas dépasser 40% de la surface de la parcelle.

UH 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) à partir du sol naturel avant travaux ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres et le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C. Un seul niveau de combles est autorisé.

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

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

UH 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UH 2.2.1 Dispositions générales

a) Volume et aspect général

Volume et forme :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions environnantes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions environnantes.

Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Toitures

Les toitures seront en pente. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin. Qu'il s'agisse de toiture 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.

En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

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 ».

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par de 40 tuiles au minimum au m².

Toutefois, dans les périmètres des abords des monuments historiques ou dans les sites classés ou inscrits l'aspect devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m². Ces prescriptions pourront être modifiées selon l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis du de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

Les toitures composées de matériaux lumineux pouvant éblouir des animaux est interdite.

Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

b) Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la toiture. Ils devront être installés de rive à rive, sur une seule ligne en partie basse de la toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.
Ils devront être installés parallèlement à la toiture sans débord possible.

c) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ...

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

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

UH 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

a) En bordures des voies et emprises publiques

Les clôtures 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.

b) 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.

UH 2.2.4 Éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

En cas de réfections de bâtiments, les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France devront être respectées (Cf. annexe 2 du présent règlement page 165).

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

