

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 publics

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 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.

UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UH 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) Au moins 30 % de la surface totale du terrain devra être conservé en espace libre perméable. Cette surface exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès ou de garage traitées en surface imperméables.
Dans le secteur UHa, cette proportion est portée à 50 % de la surface de la parcelle.
- 2) Il sera planté au moins un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.
- 3) Dans les lotissements de plus de 10 lots, 10 % de la surface du terrain initial doivent être traités en espaces verts plantés communs à tous les lots.
- 4) La bande paysagère inconstructible d'une largeur de 5 mètres repérée sur le document graphique doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, ...).
- 5) Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- 6) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 7) La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.
- 8) 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 Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils 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.

d) 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.

Les coupes ou abattages des arbres dans les EVP est soumise à autorisation par le biais d'une déclaration préalable.

Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20m² de surface de plancher maximum, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

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.

UH 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 UH 2.1.1, UH 2.2.2 et UH 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.

UH 2.4 - STATIONNEMENT

UH 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

UH 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- 2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1.

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 par logement de stationnement.

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.

CHAPITRE UH3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH 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.

La largeur de la voie de desserte doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m et ne dessert qu'un seul logement, cette largeur peut être ramenée à 3,50 m.

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

UH 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 (puits, 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 UI

La zone UI correspond à la zone d'activité actuelle, située au Nord-Est de la commune. Elle comprend une diversité d'activités industrielles et artisanales, et constitue une part importante de la structure économique de la commune.

La zone UI comprend un secteur U1a qui correspond aux terrains du supermarché alimentaire et de la surface de bricolage, d'un atelier de réparation automobile et d'un restaurant à proximité du secteur du Petit Fourneau.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir, voire renforcer et valoriser l'attractivité économique du territoire.

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).

- Monuments historiques

La zone UI 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 U1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- 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, 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 d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités-et à condition qu'elle soit séparée de la construction affectée à l'activité, sans excéder une surface de plancher de 100 m².

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

UI 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction et installation nouvelle (dépôts, aires de stockages, ...) doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Exceptions :

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

UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Marge spéciale d'isolement

En limites de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N), les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres.

Exceptions :

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

UI 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 5 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments annexes

UI 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.

UI 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Secteur U1a :-La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

UI 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.

UI 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.

Aspect et nature des matériaux :

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

Façades :

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

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 ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment. Les toitures composées de matériaux lumineux pouvant éblouir des animaux est interdite.

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 construction, que ce soit en façade ou sur 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.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde-corps, ...est autorisée.

UI 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages rigides de couleur verte doublées de plantations. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type « plaques de béton ».

UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UI 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) Au moins 10 % de la surface de la parcelle sera traité en espaces verts.
- 2) Au moins 50 % des marges de recul-par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
- 3) Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement des véhicules légers en aérien.

En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.

- 4) Les installations nuisantes et les dépôts à l'air libre devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

- 5) Les marges d'isolement spéciales seront obligatoirement plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager.
- 6) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux drainants.
- 7) La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.
- 8) 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>

UI 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 UI 2.1.1, UI 2.2.2 et UI 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.

UI 2.4 - STATIONNEMENT

UI 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 de véhicules légers :

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

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UI 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

Une place par logement.

b) Artisanat, industrie et commerce de gros

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 20% de la surface de plancher

c) Bureau

1 place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

Places visiteurs : 1 place de stationnement par 100m² de surface de plancher.

d) Entrepôt

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la surface de plancher

e) Commerce de détail

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher

f) 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.

g) Stationnement vélo :

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

Destinations	Normes
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,

CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI 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.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et un trottoir.

UI 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.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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 UL

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

L'un est situé à l'Ouest du bourg proche du lotissement « Bel Air » et comprend notamment le collège Hubert Robert, le cimetière et le stade des Hautes Croix.

Le deuxième est situé sur la frange Ouest du Vieux Bourg et accueille l'EHPAD de la Résidence Tournebride.

Le troisième est situé à l'extrémité Sud-Est du lotissement du Bois de Boulogne qui accueille notamment la piscine intercommunale, des courts de tennis, le centre de loisirs et une salle polyvalente et le stade Jean Baudon.

Le quatrième accueille la station d'épuration.

Le cinquième accueille l'école élémentaire de Laborde.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir une offre d'équipements et de services publics ajustée aux besoins de la population

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.

- Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

Une petite partie de la zone UL 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

La zone UL 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).

- 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 UL 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 UL 2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone UL		
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 dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements, installations ou activités autorisées : logement de fonction, logement de gardien...

- Les constructions à usage d'activités (restauration, commerce, artisanat) liées aux activités d'équipements (sport, loisirs, enseignement, ...) et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime de déclaration liées au fonctionnement des activités autorisées sur la zone, 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.

- L'exhaussement du sol s'il est lié aux travaux de construction.

CHAPITRE UL2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas d'implantation en recul, la marge minimale de recul est fixée à 3 mètres.

UL 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les marges d'isolement minimum de retrait sont égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière) ou à l'acrotère, même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

UL 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.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments annexes.

UL 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UL 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions (au faîtage) ne peut excéder 14 mètres.

UL 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UL 2.2.1 Dispositions générales

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.

a) 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.

b) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages rigides de couleur verte doublées de plantations et devront permettre le passage de la petite faune. Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type « plaques de béton ».

c) Toitures

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

UL 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.

UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UL 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) Au moins 10 % de la surface de la parcelle sera traité en espaces verts.
- 2) Les espaces laissés libres par les constructions devront faire l'objet d'aménagements paysagers et devront, dans la mesure du possible, rester perméables.
- 3) Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement des véhicules légers en aérien.
- 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 les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

UL 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 UL 2.1.1, UL 2.2.2 et UL 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.

UL 2.4 - STATIONNEMENT

UL 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 de véhicules légers :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2 m 50

- Dégagement : 5 m 50

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UL 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 et hébergement

1 place de stationnement par logement de gardiennage ou de fonction.

Résidence sénior : 1 place par logement de stationnement

Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 5 lits

b) Artisanat et commerce

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher

c) Bureau

1 place pour 55 m² de surface de plancher.

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
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 UL3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL 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.

UL 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*

Toute construction ou installation générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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 1AUa

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

La zone 1AUa est vouée à accueillir un programme de nouveaux équipements d'intérêt général, avec notamment la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et de réserves foncières pour accueillir des équipements publics, associé à un projet résidentiel pour remplir l'objectif de maintenir une croissance démographique et répondre aux besoins de tous en matière de logement.

Dans la zone 1AUa, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Créer un quartier mixte de demain, mêlant logements diversifiés, services, équipements
- Introduire de la mixité urbaine maîtrisée géographiquement
- Permettre une intégration dans le grand paysage local
- Faire pénétrer le paysage au sein du projet
- Encadrer le volet environnemental du nouveau quartier

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.

CHAPITRE 1AUa1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone 1AUa		
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>Centre de congrès et exposition</i>	
	<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>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
	<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.

1AUa 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant une marge de recul d'au moins 5 m des limites des voies ou des limites d'emprises publiques.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics,
- 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.

1AUa 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

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 6 mètres.
- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 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.

En limites de fond, 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.

1AUa 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 6 mètres, si au moins l'une de deux façades comporte une baie dont une dimension excède 0,50 m,

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 3 mètres, 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 publics,
- 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 annexes.

1AUa 2.1.4 Emprise au sol

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 50% de la surface de la parcelle.

1AUa 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C et 9 m au faîtage.

Pour les petits collectifs, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C et 12 m au faîtage ou attique végétalisé.

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

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

1AUa 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.

1AUa 2.2.1 Dispositions générales

a) Volume et aspect général

Volume et forme :

Les constructions devront être conçues avec des volumes et des gabarits qui assurent une bonne intégration dans le site.

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

Aspect et nature des matériaux :

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

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 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

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

Qu'il s'agisse 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.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

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.

a) 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.

1AUa 2.2.2 Clôtures

a) En bordures des voies et emprises publics

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage souple simple ou double torsion doublé d'une haie vive
- soit d'un muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement 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.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

1AUa 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1AUa 2.3.1 Traitement paysager

a) Obligation de planter

- 1) Au moins 30 % de la surface totale du terrain doit être conservé en espace libre perméable et faire l'objet d'un aménagement paysagé. Cette surface exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès ou de garage traitées en surface imperméables.
- 2) Il sera planté au moins un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.
- 3) Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- 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>

1AUa 2.3.2 Performances énergétiques

Les constructions devront atteindre une performance énergétique RE2020.

1AUa 2.4 - STATIONNEMENT

1AUa 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

1AUa 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- 2 places de stationnement minimum par logement et une place de stationnement pour les logements de type T1.
- 2- 1 place de stationnement par logement locatif financé 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).
- 3- 1 place pour 3 logements dans 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).
- 4- 1 place de stationnement pour 1 logement ou 1 place pour 3 chambres dans les résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- 5- 1 place pour 3 logements pour le stationnement visiteurs.

b) 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 1AUa 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUa 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 à :

- Sens unique de 3 m
- Double sens de 4 m

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.

La largeur de la voie de desserte principale doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le passage de deux files de voitures.

La largeur des voies de desserte secondaire doit être de 5 m minimum.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m et ne dessert qu'un seul logement, cette largeur peut être ramenée à 3,50 m.

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

1AUa 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 1AUB

La zone 1AUB correspond à l'extension de la zone d'activité actuelle, située au Nord-Est de la commune.

Elle a pour objet de répondre aux demandes d'extension de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités, qui ne peuvent pas toujours être prises en compte faute de foncier adapté, voire disponible.

Elle est destinée à accueillir une diversité d'activités industrielles et artisanales.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Renforcer et valoriser l'attractivité économique du territoire.

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).

CHAPITRE 1AUb1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations et sous-destinations de la zone 1AUb		
Habitation	<i>Logement</i>	Admis sous condition
	<i>Hébergement</i>	Interdit
Commerce et activités de service	<i>Artisanat de détail</i>	Autorisé
	<i>Commerce de détail</i>	Interdit
	<i>Restauration</i>	Interdit
	<i>Commerce de gros</i>	Autorisé
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisé
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	Autorisé
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdit
	<i>Bureau</i>	Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Centres de congrès et exposition</i>	Interdit
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdit
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdit
	<i>Equipements sportifs</i>	Interdit
	<i>Lieux de culte</i>	Interdit
<i>Autres équipements recevant du public</i>	Admis sous condition	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	Interdit
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- 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, 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 d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités-et à condition qu'elle soit séparée de la construction affectée à l'activité, sans excéder une surface de plancher de 100 m².
- Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public, seules sont autorisées les déchèteries.

1AUb 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUb 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Toute construction et installation nouvelle (dépôts, aires de stockages, ...) doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Exceptions :

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

1AUb 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Marge spéciale d'isolement

En limites de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N), les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres.

Exceptions :

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

1AUb 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 5 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments annexes.

1AUb 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.

1AUb 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

1Aub 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.

1Aub 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.

Aspect et nature des matériaux :

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

Façades :

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

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 ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment. Les toitures composées de matériaux lumineux pouvant éblouir des animaux est interdite.

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 construction, que ce soit en façade ou sur 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.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde-corps, ...est autorisée.

1Aub 2.2.2 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages rigides de couleur verte doublées de plantations. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type « plaques de béton ».

1Aub 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1Aub 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) Au moins 10 % de la surface de la parcelle sera traité en espaces verts.
- 2) Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
- 3) Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement des véhicules légers en aérien.

En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.

- 4) Les installations nuisantes et les dépôts à l'air libre devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

- 5) Les marges d'isolement spéciales seront obligatoirement plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager.
- 6) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux drainants.
- 7) La composition des haies sera effectuée avec des plantations persistantes et caduques et intégrer au moins 3 essences différentes.
- 8) 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>

1Aub 2.3.2 Performances énergétiques

Les constructions devront atteindre une performance énergétique RE2020.

1Aub 2.4 - STATIONNEMENT

1Aub 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 de véhicules légers :

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

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

1Aub 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

Une place par logement.

b) Artisanat, industrie et commerce de gros

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 20% de la surface de plancher

c) Bureau

1 place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

Places visiteurs : 1 place de stationnement par 100m² de surface de plancher.

d) Entrepôt

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la surface de plancher

e) Commerce de détail

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher

f) 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.

g) Stationnement vélo :

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

Destinations	Normes
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,

1AUB 3.1 ACCES ET DESERTE

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.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et un trottoir.

1AUB 3.2 DESERTE 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.

c) *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.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

d) 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 A

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

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

- Le secteur Azh est une zone naturelle humide stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Ce zonage se superpose à celui de la zone A et le règlement associé au zonage zh supprime celui de la zone A où se situe la zone humide.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.

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.

- Protection des zones humides

La zone A est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article « AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » de la zone A.

- 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](http://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.

- 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 A 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).

- 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).

- Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

Une partie de la zone A 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

La zone A 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).

- Bande de protection des lisières forestières

La zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole.

Peuvent toutefois être autorisés :

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

- 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 A 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 A 2.3 du présent règlement.

- 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.

- 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).

CHAPITRE A : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations / Sous-destinations de la zone A		A	Azh
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 :

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions visées ci-dessous, et en particulier :

- 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 les secteurs zh sont également interdits :

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

- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont admis sous condition :

- Les installations et dépôts classés soumis ou non au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, limitées à 250 m² de surface de plancher et sous réserve d'implantation à proximité des bâtiments existants (environ 50 mètres) et à condition d'être destinées au logement principal du ou des exploitant(s), dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au personnel, qui pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de la création de logements.
- Les carrières, à condition qu'elles ne soient pas situées dans les vallées et en particulier qu'elles soient en dehors des périmètres de captages et des zones de cressonnières.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique.
- 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).
- Les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Azh, sont admis sous condition :

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