

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

La zone UP délimite les principaux secteurs de projet du territoire communal. Ils sont au nombre de six :

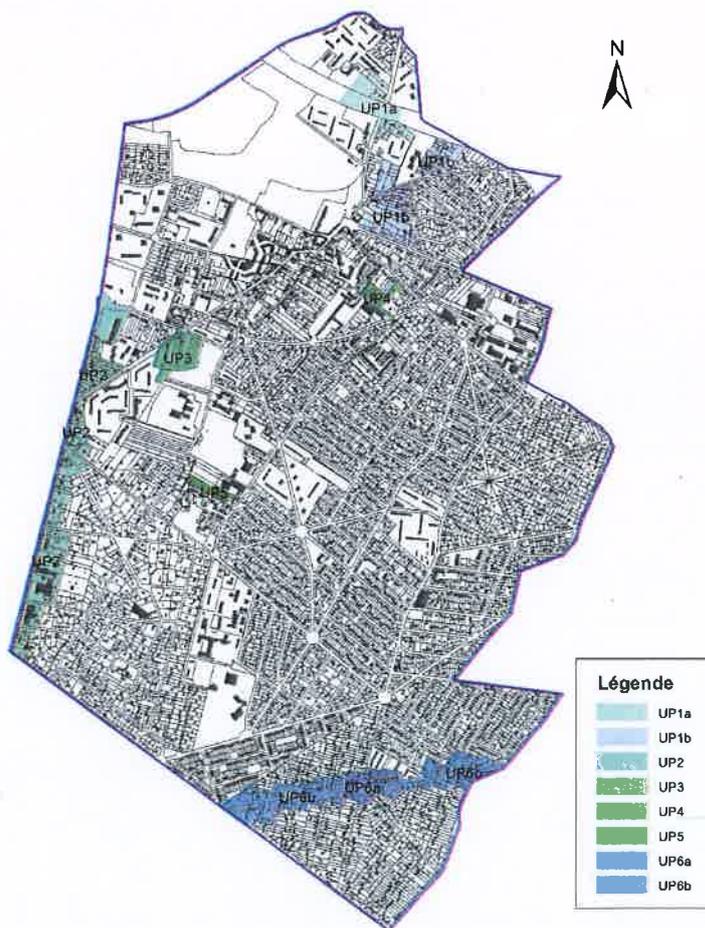
UP1 : cette zone correspond aux abords de la station de tram-train. Elle se décline en deux secteurs, UP1a et UP1b. UP1a correspond aux abords directs de la future station de tram-train et la zone UP1b à la liaison avec le vieux bourg. Les règles en matière de hauteur des constructions diffèrent entre ces deux zones ;

UP2 : cette zone se déploie le long de la route de Corbeil. Le dispositif réglementaire permet, conformément à l'OAP, de requalifier l'espace public et le front bâti tout en permettant la réalisation de programmes de logements comportant des commerces et des services en rez-de-chaussée ;

UP3, UP4, UP5 : il s'agit des secteurs à l'angle de la rue Jean Raynal et de la rue de Montlhéry (UP3), avenue du docteur Roux (UP4) et de la Thibaudière (UP5) entre l'avenue du docteur Roux et la route du Bois Pommier. Le dispositif réglementaire permet de développer des opérations de logements diversifiées tout en veillant à une bonne insertion dans l'environnement urbain ;

UP6 : cette zone se décline en deux secteurs : UP6a qui correspond à l'espace autour de la place de la Gribette, et UP6b qui correspond aux abords du boulevard de la Gribette. Le dispositif réglementaire doit permettre de conforter la vocation commerciale autour de la place et de favoriser la requalification urbaine de l'ensemble du boulevard en permettant la réalisation de petits programmes de logements.

Plan de delimitation indicatif



INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **MORSANG SUR ORGE**.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, **sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.**

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des 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 ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Espaces boisés classés

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux **dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.**

Le classement 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les **règles d'occupation du sol.**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les articles du règlement



Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites



Article 2 : les constructions autorisées sous condition

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



Article 3 : accès

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur...



Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement,
- L'électricité



Article 5 : superficie minimum des terrains

Supprimé par la loi ALUR



Article 6 : implantation de la construction par rapport à la rue

A quelle distance de la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres...)?



Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?



Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'architecture. Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures...



Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures et des vélos. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?



Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces planter pour chaque construction ?



Article 14 : COS

Supprimé par la Loi ALUR



Article 15 : performances énergétiques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales



Article 16 : réseaux électroniques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 1 - UP

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 2 - UP

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de surface de plancher.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 25 logements, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

2-6 A l'intérieur des zones UP1, UP2 et UP6a les constructions et installations autorisées doivent par ailleurs respecter les dispositions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2-7 Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.

2-8 Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol.

2-9 A l'intérieur de la zone UP6a, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination consistant à transformer des locaux à vocation de commerces, d'artisanat ou de bureaux en logements est interdit ;
- La création de logements en rez de chaussée sur rue est interdit.

2-10 A l'intérieur de la zone UP1, sont autorisées toutes constructions et installations nécessaires au Tram Train Massy Evry (TTME) et à sa réalisation.

Article 3 - UP**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 : Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum. Lorsque la voie est à sens unique la largeur d'emprise est de 6 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 - UP**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - UP

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UP

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier devra être au minimum de 5 mètres.

Dans la zone UP1a :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Dans la zone UP2 –Route de Corbeil :

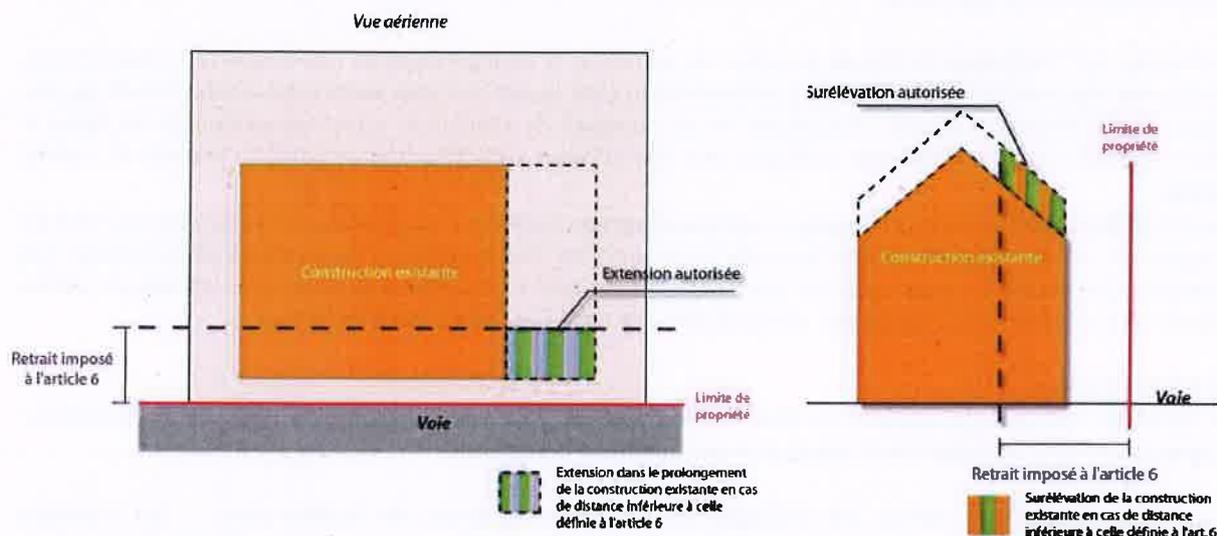
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement actuel.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



Article 7 - UP

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à 4 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR (1 à 4) les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de cette limite, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec un minimum de 8 mètres.

Dans la zone UP5 - la Thibaudière: les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives correspondant à une limite avec la zone UR, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à 8 mètres minimum.

Dans la zone UP1b : les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives correspondant à une limite avec la zone UR. Le retrait doit être au moins égal à la distance comptée

horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 4 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

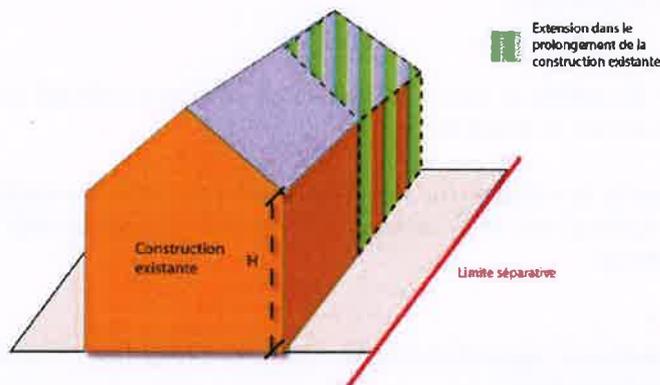
Les constructions annexes de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions de plus de 6m² et de moins de 15m² devront s'implanter en retrait à au moins 1 mètre des limites séparatives.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 8 - UP

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions sont implantées sur la même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de 8 mètres.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 2.5 mètres.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UP

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - UP

La hauteur maximale des constructions

10-1 Règles générales

Dans la zone UP1a :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+4+Combles ou R+4+Attique.

Dans la zone UP1b :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+Combles ou R+2+Attique.

Dans la zone UP2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+3+Combles ou R+3+Attique.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel de la route de Corbeil, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+Combles ou R+2+Attique.

Dans les zones UP3, UP4, UP5 et UP6 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+Combles ou R+2+Attique.

10-2 Règles particulières

10-2-1 Dans l'emprise du secteur de point de vue porté au plan de zonage, la hauteur des bâtiments mesurée en tous points du faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère ne peut dépasser 8,50 mètres au-dessus du sol naturel.

10-2-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 11 - UP

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

11-2 Les éléments techniques

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale (soit 0,60 m au maximum) surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

11-6 Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

Article 12 - UP

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,5 place par logement

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les logements réalisés après la mise en service des stations de tram-train et situés à moins de 500 mètres de celles-ci, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les bureaux réalisés après la mise en service des stations de tram-train et situés à moins de 500 mètres de celles-ci, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 300 m² de surfaces commerciales avant division, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être

aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UP

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- 50 % des espaces non bâtis doivent être plantés et paysagés
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

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

13-3 Dispositions particulières

Dans la zone UP6, l'aménagement des espaces libres situés en vis à vis de la route de Corbeil doit respecter les dispositions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation.

13-4 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

13-5 Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

ARTICLE 14 - UP**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UP**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE 16 - UP**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

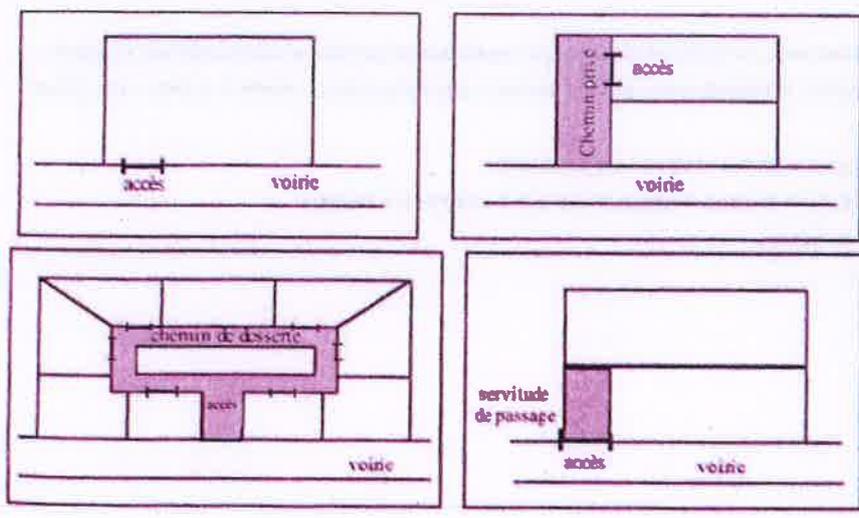
GLOSSAIRE et DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

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

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

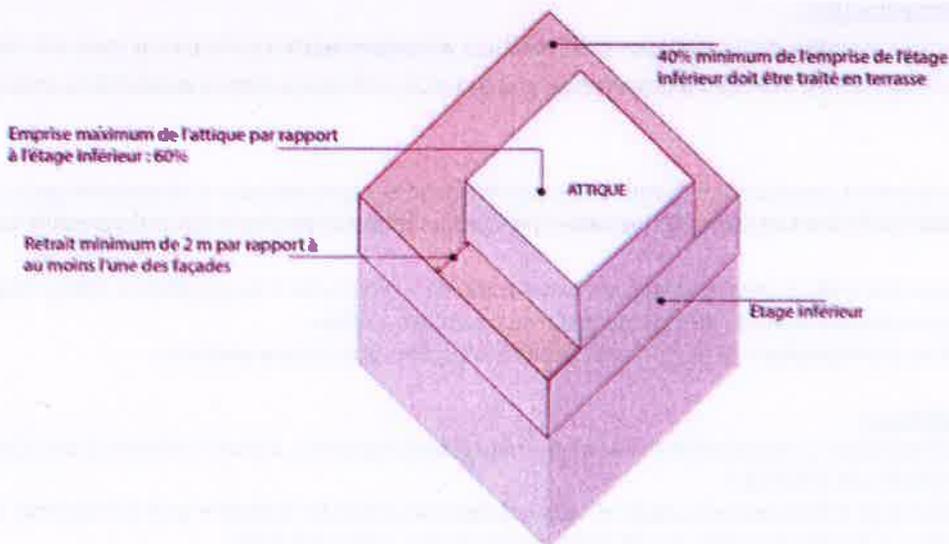


Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Attique

Étage situé au sommet d'une construction, d'une emprise maximum de 60% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des façades de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.



Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de disposition particulière relative aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin.

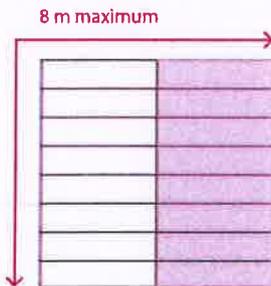
Clôture :

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

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage)
- Une construction non contiguë à une construction principale
- D'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout et de 3,5 mètres au faîtage
- D'un linéaire maximum de 8 mètres



Constructions nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

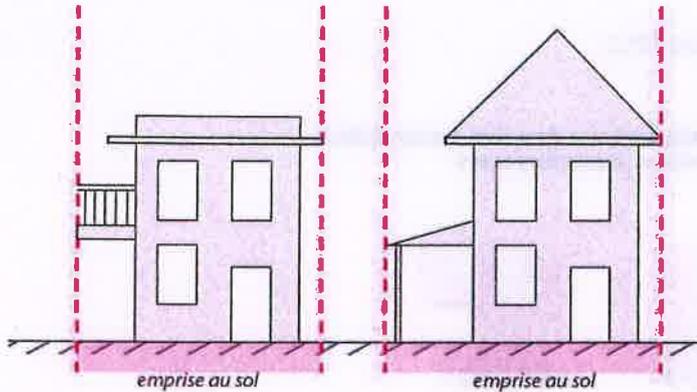
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique ou un aménagement de type voirie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boisier et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

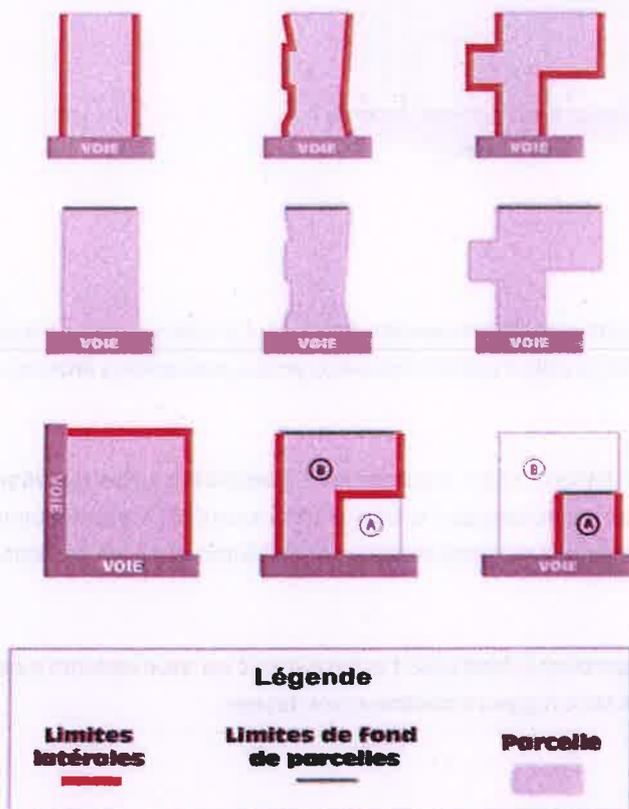
Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Notion d'ouvertures créant des vues:

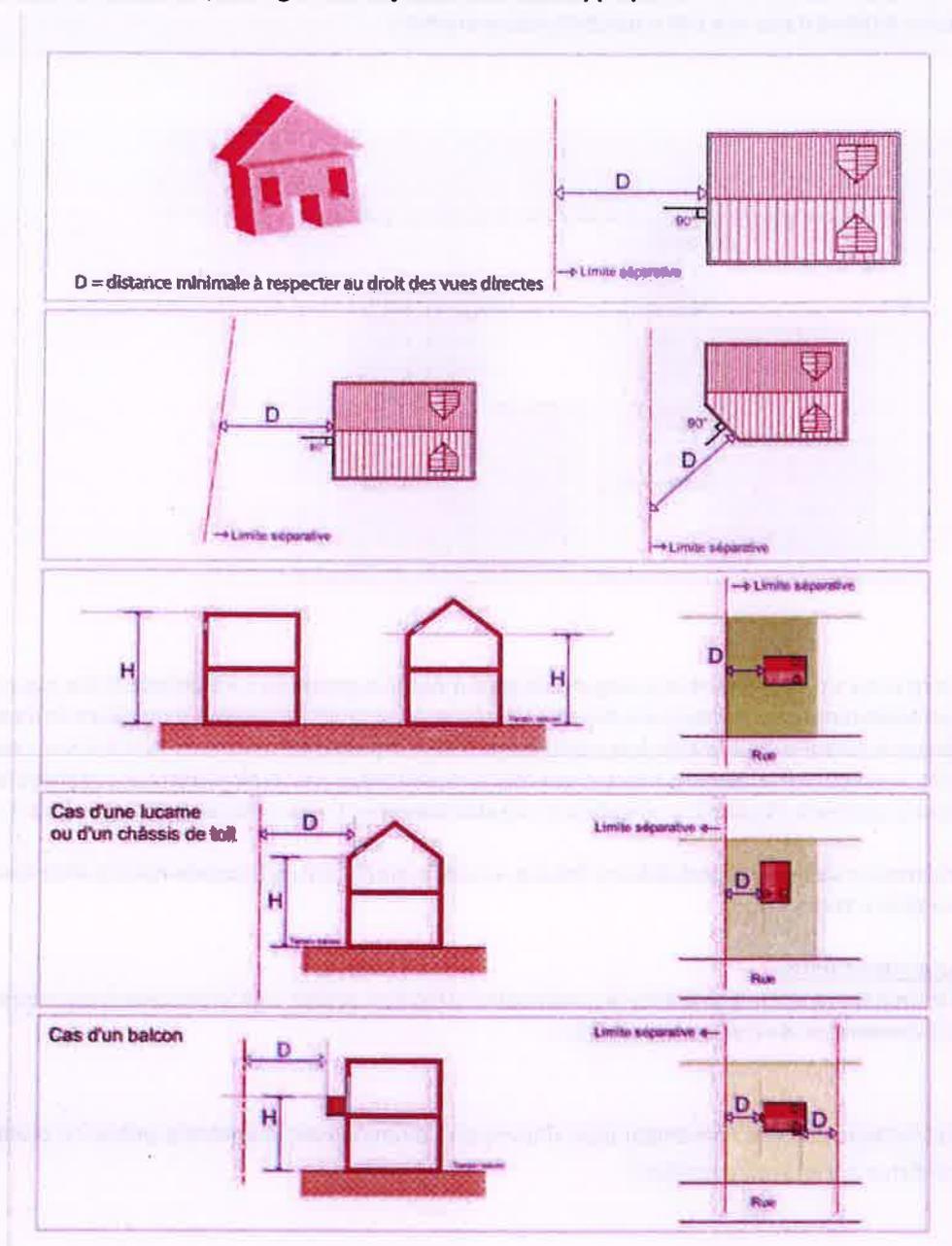
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement:

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement:

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).
- Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

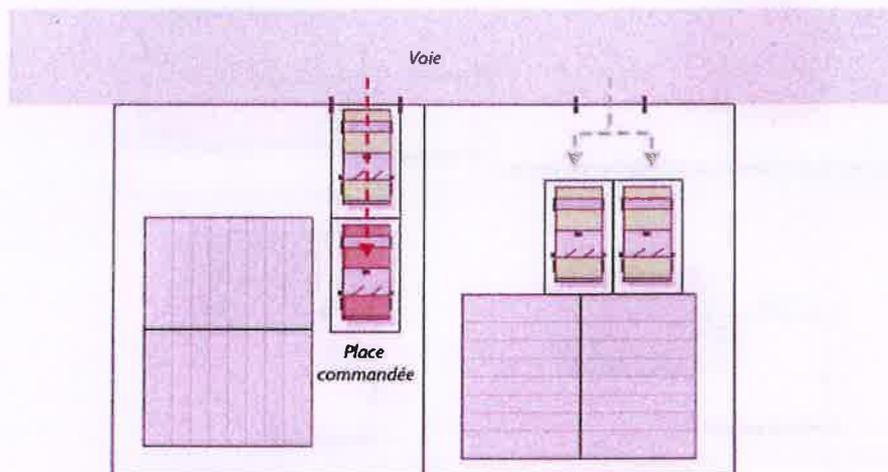


Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Pleine terre

Un espace de pleine terre est un en premier lieu espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

Surface de plancher :

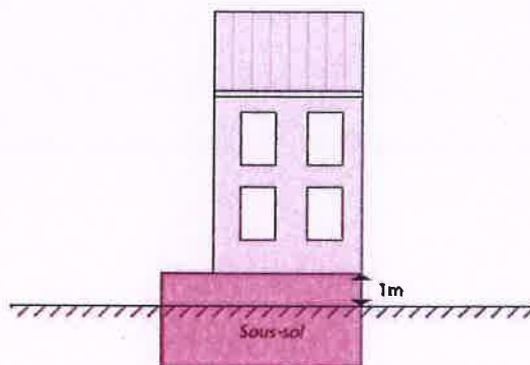
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol:

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



Terrain bâti existant:

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

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Recommandations particulières relatives aux constructions remarquables du vieux bourg

Fiche recommandations relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme – Vieux bourg

Les toitures

- Toitures en ardoises : en règle générale, ce matériau est réservé à Morsang, aux édifices de prestige, château, pavillons d'entrée, clocher de l'église, corps central de la mairie etc., ainsi qu'aux brisis des toitures à la Mansart. Les restaurations, ainsi que les réfections de toitures en ardoises seront exécutées avec des ardoises de couleur analogue et de mêmes dimensions que les existantes. Les détails de couverture, faîtage et arêtiers seront exécutés en zinc passé à la plombagine ou pré-patiné.

- Toitures en tuiles plates : c'est, à Morsang, le matériau traditionnel de couverture des fermes et maisons anciennes villageoises. Il s'agit de toitures à deux pans, de forte pente. Elles demeureront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite, dites "petit moule" (72 à 75 m²). Ces toitures seront restaurées avec le même matériau et la même mise en œuvre. Dans le cas où seulement 50 % de tuiles anciennes peuvent être récupérées, on traitera prioritairement le pan de toiture le plus apparent en tuiles de récupération et l'autre versant avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions seront soignées : les faîtages et les arêtiers seront constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

- Toitures en tuiles mécaniques (industrielle à emboîtement) : ce type de couverture est caractéristique des constructions des années 1880/1940. Par conséquent ce matériau de couverture ne sera autorisé que pour les maisons construites à cette époque, de ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse.

- Toitures en zinc : elles sont extrêmement rares à Morsang et ne couvrent que les terrassons de certains combles à la Mansart de la fin du XIX^{ème} siècle. En dehors de ces cas, le zinc ne sera utilisé que pour les accessoires de couverture.

- Sont proscrits : les tuiles d'amiante ou de fibro-ciment, les revêtements bitumineux et les tôles ondulées métalliques ou en PVC.

- Les lucarnes seront : soit maçonnées en continuité du mur de façade et à fronton lorsqu'il s'agit de maisons villageoises, soit charpentées en bois à "la capucine" ou à fronton triangulaire dans les immeubles des XVIII^e et XIX^e siècles. Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les lucarnes auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leurs joues seront enduites dans les mêmes tons que la façade. Leur baie sera plus haute que large et elle ne dépassera pas en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage inférieur.

La largeur hors tout de la lucarne ne pourra être supérieure à la largeur du percement de la fenêtre inférieure.

- Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairage des combles pourra se faire à l'aide des tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtiers, elles seront axées par rapport aux travées de baies de façades.

Les façades

- Les éléments de modénature tels qu'encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux, bandeaux filants et corniches, moulurés, etc. qu'ils soient en pierre, enduits, ou en terre cuite et céramique, devront être impérativement conservés, un relevé précis du profil sera effectué avant tout ravalement.

- Les murs ou parties de mur en pierre de taille (modénature) ou en moellons de meulière, conçus à l'origine en pierre apparente, seront traités comme tels ; aucun enduit ne devra les recouvrir. Le nettoyage se fera à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent.

Les pierres trop dégradées seront changées, et pour cela on utilisera de préférence une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine.

Les joints seront arasés au nu de la pierre au mortier de chaux blanche et sable. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- Les murs enduits : les murs enduits ou les parties enduites des façades à modénature, seront restaurés selon les techniques traditionnelles en conservant ou restituant la composition d'origine.

- Pour les maisons villageoises, les enduits seront restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche et sable ou de chaux blanche, plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sable de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement sera brossé ou lavé. On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures ; un relevé précis au profil sera effectué avant tout ravalement.

- Sont interdits : les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle : les "tyroliens" ne seront appliqués en plages, entre les éléments de modénature (bandeaux, encadrements de baies, soubassements et corniches...) que sur les façades des immeubles datant de 1880/1940.

- On respectera aussi la composition architecturale des façades en restituant les différences de dosage de l'enduit :

. Pour les soubassements et bases de murs, l'enduit sera plus solide et plus rugueux.

. Pour le reste de la façade : enduit plus fin.

. Pour les éléments de modénature : encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages : enduit plâtre à grain très fin, sans couleur et à parement lissé et peint très clair.

On veillera, pour éviter le développement d'humidité intérieure, à ce que le corps de l'enduit soit suffisamment sec avant de dresser l'enduit de finition.

- Sont interdits : les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle : les "tyroliens" ne seront appliqués en plages, entre les éléments de modénature (bandeaux, encadrements de baies, soubassements et corniches...) que sur les façades des immeubles datant de 1880/1940.

- Les murs et éléments de modénature en briques, pour certains équipements publics comme les écoles et quelques maisons 1900, ont été conçus en briques ou pierres et briques apparentes, ou encore avec des incrustations céramiques ; ces façades seront restaurées à l'identique. Elles seront remises en état, et pour cela, utiliseront les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues. Le nettoyage se fera à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique ou les joints.

- Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges), ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui seront conservées et restaurées ou restituées.

- Les châssis de fenêtre seront à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (3 dans la hauteur pour les fenêtres de pièces habitables, 2 pour les fenêtrons et lucarnes).

- Les volets sont importants dans l'équilibre de composition des façades et doivent être conservés.

Pour les maisons villageoises, les volets seront maintenus ou restitués :

. en bois plein, sur toute la hauteur, ou 1/4 à persiennes et 3/4 en bois plein, pour les rez-de-chaussée ;

. à persiennes en totalité pour les étages.

Ils pourront être métalliques et se repliant en tableau pour les immeubles construits dans la période 1880/1940.

- Les menuiseries en PVC ou métalliques pour les châssis sont interdites. Elles seront en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair...), les volets dans les tons clairs ou foncés (bordeaux, brun, moutarde, vert sombre, bleu marine...), les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets. Les grilles d'allège et barres d'appui seront peintes dans des tons foncés (vert bouteille, tête-de-nègre ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les clôtures

- Les clôtures du XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles comme celle du château ou celles des rues Marceau, de la Ferme, Paillard..., constituées d'un mur d'une hauteur supérieure à 2 mètres, en moellons de meulières apparents ou enduits, avec chaînages et chaperon couvert de petites tuiles plates, seront entretenues ou restaurées avec les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre. En particulier, quand ce mur de clôture prolonge une façade ou un pignon, il sera traité de la même manière que cette façade ou ce pignon. (Pour l'entretien des pierres, cf. "mur en pierre" ci-dessus). Par contre, lorsque ce mur sera isolé de toute construction, son enduit (à la chaux et sable) pourra n'être que "beurré à pierre vue", mais masquera les harpes des pierres de taille des portails et chaînages.

- Les clôtures composées d'un mur bahut en moellons de meulière surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, seront maintenues et restaurées avec les mêmes matériaux. Les grilles seront peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent.

- Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé seront restaurés à l'identique.

Les jardins

- Les jardins caractéristiques des enclos du Vieux-Bourg, où se trouvent de très beaux arbres aux essences rares sont à conserver, aussi bien pour eux-mêmes que pour l'accompagnement paysager qu'ils procurent au patrimoine architectural ; les arbres seront autant que possible conservés ou remplacés par des essences semblables. Lorsqu'il s'agira du partage de ces unités patrimoniales (notamment, en ce qui concerne les découpages de lots, l'ouverture de nouvelles voies ou la réalisation de constructions neuves), une attention particulière sera donnée à leur composition (axialité du bâti, des terrasses, des terre-pleins ou des masses plantées, arbres remarquables...) de façon à conserver l'unité de l'ensemble.

- Les sols de cours constitués de pavés anciens seront conservés et restaurés.

Article 10. - Les bâtiments remarquables sont ceux qui, par leur valeur historique, artistique, scientifique, technique, architecturale, paysagère ou environnementale, méritent d'être protégés et conservés.

Les bâtiments remarquables sont classés en deux catégories : les bâtiments remarquables de première catégorie et les bâtiments remarquables de deuxième catégorie.

Les bâtiments remarquables de première catégorie sont ceux qui, par leur valeur historique, artistique, scientifique, technique, architecturale, paysagère ou environnementale, méritent d'être protégés et conservés de manière particulière.

Les bâtiments remarquables de deuxième catégorie sont ceux qui, par leur valeur historique, artistique, scientifique, technique, architecturale, paysagère ou environnementale, méritent d'être protégés et conservés de manière particulière.

Les bâtiments remarquables de première catégorie sont classés par arrêté du maire, sur proposition du conseil municipal, après avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

Les bâtiments remarquables de deuxième catégorie sont classés par arrêté du maire, sur proposition du conseil municipal, après avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

Recommandations particulières relatives aux constructions remarquables du lotissement Beauséjour

Fiche recommandations relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme – Quartier Beauséjour

La restauration et l'entretien – principes généraux

- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.
- L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine.
- Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.
- Les principes de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.

L'éclairage des combles

- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées **dans leurs dispositions d'origine.**
- **L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).** Le recours à la lucarne est à privilégier.

Les ouvertures de façade :

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

Les fenêtres et les portes

- **La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec l'époque de la construction.**
- Les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

Les extensions

- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
- **Le parti architectural retenu doit s'orienter :**

- soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décor, proportion des ouvertures, couleurs des constructions ;
- soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.

- Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques. Une attention particulière doit être apportée aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.

Les clôtures

- Les clôtures généralement constituées d'un mur bahut surmonté de gilles doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.)

- Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont interdites.

- Les portes de garages doivent être à parement bois peint sans fenestron pour l'éclairage.

- Les coffrets EDF-GDF éventuels doivent être incorporés à des niches fermées.

Liste des arbres à essences locales

Platane (*Platanus acerifolia*)
Erable (*Acer macrophyllum*)
Marronnier (*Aesculus hippocastanum*)
Prunus (*Pissardii*)
Catalpa (*Catalpa bignonioides*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Bouleau blanc (*Betula pubescens*)
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
Peuplier noir (*Populus nigra*, "variété Seine")
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Merisier (*Prunus avium*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Alisier blanc (*Sorbus aria*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Orme blanc (*Ulmus glabra*)
Orme lisse (*Ulmus laevis*)

Liste des arbres invasifs dont la plantation est à éviter :

Ailanthé glanduleux (*Ailanthus altissima*)
Érable negundo (*Acer negundo*)
Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

