

# Commune de Morsang-sur-Seine

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### 2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 avril 2017

*Conçu pour être imprimé en recto verso*

**SOMMAIRE**

I. Introduction	p. 5
II. Diagnostic territorial	p. 11
III. Diagnostic socio-économique	p. 37
IV. Analyse de l'état initial de l'environnement	p. 47



## I. INTRODUCTION

## A. La commune dans son contexte et les documents supra-communaux

### 1. Les caractéristiques territoriales

Morsang-sur-Seine est une commune située à 35 km au sud de Paris, dans le département de l'Essonne, en limite de la Seine et Marne. La commune est située à proximité d'agglomérations structurantes en termes d'emplois, de commerces et de services: Evry, Corbeil, Melun, Val d'Orge, mais elle est à l'écart des grands axes de transports routier et assez faiblement desservie par les transports urbains.

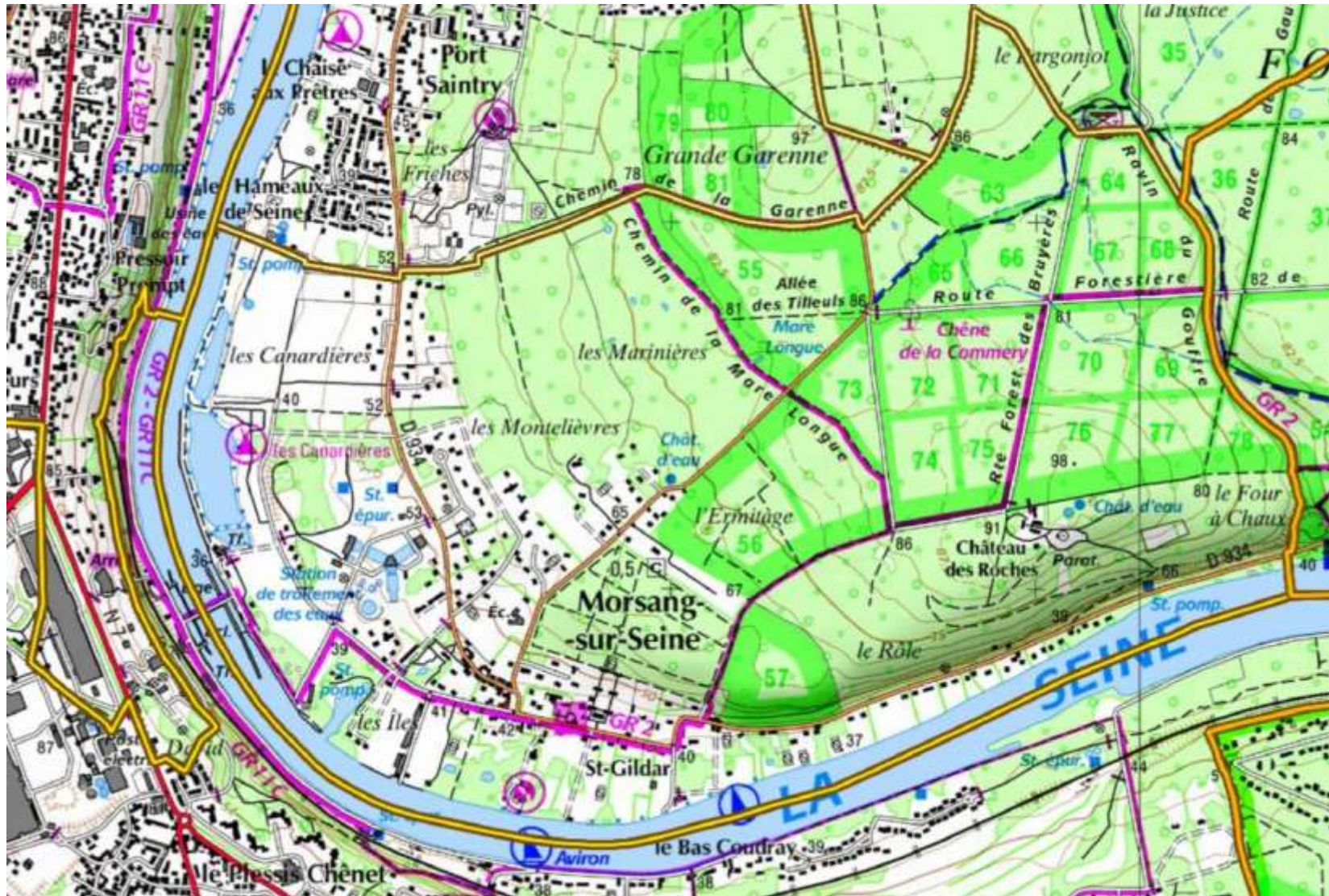
La Seine constitue une coupure naturelle forte, renforcée par le fait qu'existent assez peu de ponts circulables (un pont entre Corbeil et Saint-Germain, et un pont entre Seine-Port et Ponthierry).

Cette situation explique le fait que Morsang sur Seine est resté longtemps dans l'histoire un territoire un peu isolé, faiblement touché par les grandes transformations qui ont affecté le territoire sud Francilien que ce soit en termes d'urbanisation, de développement économique ou de création de grandes infrastructures. Encore aujourd'hui, Morsang reste une commune clame et paisible dans une environnement proche assez fortement urbanisé (nord et ouest) ou en cours d'urbanisation (franges Est).

La commune est d'assez faible superficie : 439 ha. Elle constitue une identité géographique particulière, entre la vallée de la Seine et la forêt de Rougeau. Le territoire conserve aujourd'hui un caractère naturel assez marqué. L'urbanisation s'est concentrée à l'origine autour du cœur de village historique, puis s'est peu à peu développée le long des voies de communication, à partir du cœur du



village et le long de la route de Seine Port. Plus récemment quelques ensembles résidentiels ont été réalisés dans la continuité du bourg, au nord et à l'Est. Les extensions urbaines sont restées limitées, Morsang-sur-Seine n'a pas connu de grande vague d'urbanisation comme cela a généralement été le cas pour les communes situées à proximité, plus au Nord ou plus à l'Ouest.



## 2. Contexte intercommunal – Le Schéma Directeur Régional d’Ile de France

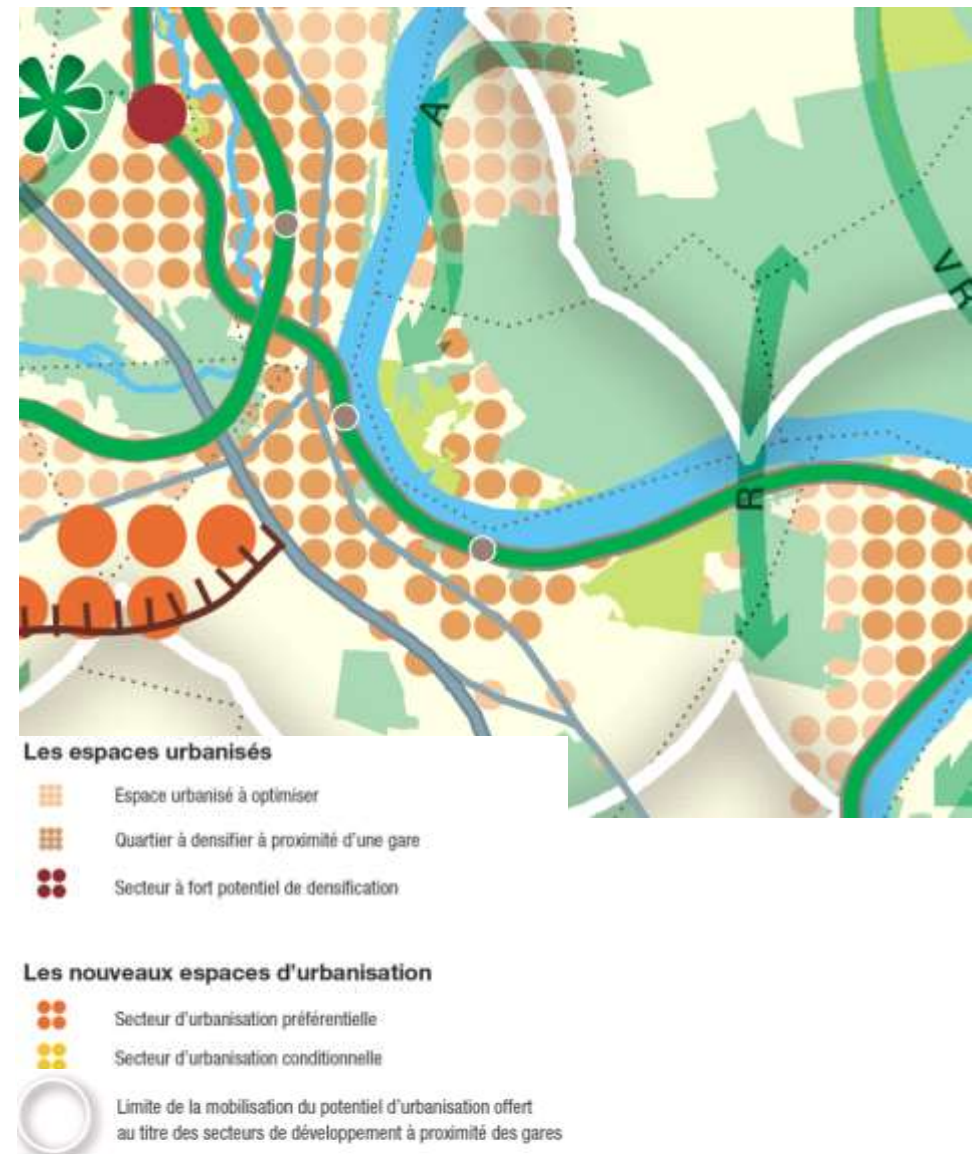
La commune appartient, au sens du SDRIF, à l’« agglomération centrale » regroupant 414 communes autour de Paris et de la couronne parisienne.

Selon le SDRIF, la majorité des espaces urbanisés de la commune sont qualifiés de « quartiers à densifier à proximité d’une gare » du fait de la proximité géographique de la gare du Plessis-Chenet. Cela signifie que le PLU doit rendre possible une augmentation d’ici 2030 d’au moins 15 % de densité urbaine et humaine par rapport à ce qu’elle était en 2012. La densité actuelle moyenne étant de 5 logt par ha, le PLU devra permettre une densification pouvant aller jusqu’à au moins 6 logements par ha.

Par ailleurs, le SDRIF ne prévoit aucune extension de l’urbanisation, étant donné l’absence de continuité avec la gare de l’autre côté de la Seine, elle ne pourra pas bénéficier de la possibilité d’extension des 5 % prévue par le SDRIF pour certaines communes.

En termes de protection, le SDRIF fixe des principes de protection des espaces agricoles situés au nord-ouest du territoire, des espaces boisés et naturels, la Forêt de Rougeau notamment, ainsi que les espaces verts situés en bord de Seine

Il identifie une continuité écologique « espace de respiration » à préserver à l’est du territoire (forêt de Rougeau) ainsi qu’une continuité agricole au nord-ouest.



### 3. Contexte intercommunal - SCOT

La commune est membre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart. Une nouvelle agglomération au sud de l'Île-de-France qui regroupe 24 communes sur deux départements, l'Essonne et la Seine-et-Marne. Avec ses 347 000 habitants, Grand Paris Sud est le 5e territoire francilien en nombre d'habitants. Pôle économique majeur de la région francilienne, Grand Paris Sud accueille plus de 18 500 entreprises, de nombreux sièges sociaux de grands groupes.

Il n'y a pas de SCOT applicable à ce périmètre. La compatibilité du PLU s'appréciera donc par rapport au SDRIF.





## **II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

## A. L'évolution urbaine

### 1. L'évolution historique du village de Morsang-sur-Seine

L'histoire de la commune a été marquée par la présence de la forêt et par la proximité de la Seine. Par sa situation de promontoire sur un méandre de la Seine, Morsang a, à l'origine, joué le rôle de poste de surveillance militaire de la navigation fluviale, en particulier pour la surveillance des envahisseurs provenant du Sud. Jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle Morsang-sur-Seine demeurait un village rural, un peu isolé, vivant d'une manière presque autarcique, habitée par une population en général assez pauvre. La vie de la commune et des habitants est restée longtemps marquée par la présence de la forêt, lieu de chasse du roi, mais aussi source de subsistance pour les personnes et pour les animaux domestiques. Plus tard, par la culture de la vigne a été très largement répandue sur le territoire car les coteaux de Seine constituaient un sol favorable, sec et caillouteux et les coteaux sont bien orientés : Sud, Sud-Ouest. En outre la présence de la Seine permettait de transporter les futs jusqu'à la capitale. Au XIX<sup>ème</sup> la vigne a rapidement disparu et la forêt a reconquis progressivement les espaces abandonnés par les cultivateurs.

#### 1. *Carte de Cassini – XVIII<sup>ème</sup>*

« Morfan sur Seine » et « Saint-Guildar ». L'emprise du village est réduite autour de son église. La « Forest de Rougeaux » est très présente sur le territoire, le réseau d'allées forestières marque fortement l'empreinte de la forêt.

Il n'existait pas de route directe entre « Morfan » et « Saintery » ni vers Seine Port. Une île semble visible sur la Seine, a cet endroit existait sans doute un bac pour traverser la Seine. La vie du village était marquée par la présence du fleuve, axes de transit privilégié pour le transport des hommes et des marchandises, avec une halte aménagée à Morsang.



### 1. Carte d'Etat-Major - 1818-1824

Le développement de l'urbanisation apparait progressivement le long du chemin des Iles et du hameau de Saint-Gildas à partir du hameau d'origine mais il reste très modéré.

Les bords de Seine restent à l'état naturel. Un chemin de halage longe la Seine de part et d'autre du fleuve.

Alors que la vigne occupait les coteaux, les espaces de plaine situés en bordure de Seine étaient utilisés et sont longtemps restés affectés à la culture céréalière.



## 2. Carte d'Etat-Major - 1820-1866

L'urbanisation se poursuit lentement le long de la Route de Seine-Port. La voie ferrée apparaît rive gauche de la Seine.

La commune comprenait environ 30 ha de vignes sur le coteau autour du « chemin des vignes » jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

A partir de cette époque, Morsang-sur-Seine a vu son rôle de territoire résidentiel de villégiature s'affirmer du fait de son site remarquable : un coteau très bien orienté sur la Seine et des facilités de communication avec la capitale grâce à l'arrivée du chemin de fer : constructions de châteaux et de belles demeures avec leurs parcs.



## 2. Un patrimoine bâti remarquable qui reflète les différentes phases de l'histoire du village et qu'il convient de protéger

En arrivant de Saintry, la Grande rue offre un bâti d'origine rurale, homogène, avec des bâtiments implantés généralement en alignement sur rue et en limite séparative.

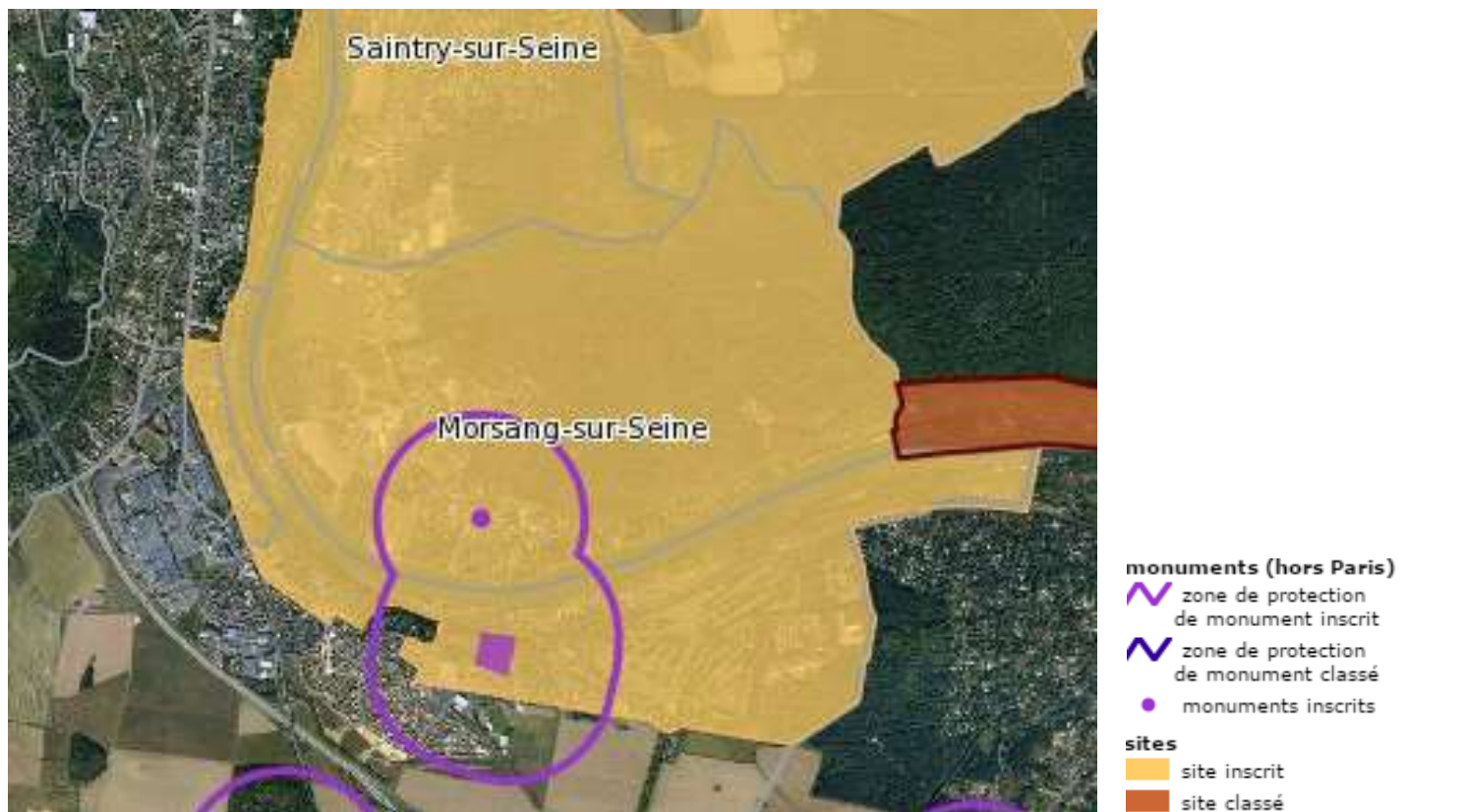
Le chemin des îles, venant de l'écluse, se transforme en rue de village. Le parcellaire, la forme et l'implantation des bâtiments reflètent bien les caractéristiques du bâti des 18ème et 19ème siècles.

Autour du cœur de village, et vers l'est, le long de la route menant à Seine-Port l'urbanisation est constituée de maisons édifiées au cours des deux siècles derniers, donc d'époques et de styles différents : châteaux, vastes demeures résidentielles, villas plus modernes. Indépendamment de leur architecture, elles sont entourées de vastes espaces verts, parcs, jardins souvent agrémentés de nombreux arbres de taille et d'essences remarquables qui confèrent à ce quartier un caractère très paysagé.



Des caractéristiques architecturales très diverses selon la fonction exercée et l'époque de constructions : maisons de village d'origine rurale, maisons « de maître », châteaux, grandes villas, patrimoine lié à la présence de la Seine et au trafic fluvial ou au rôle de lieu de villégiature de Morsang-sur-Seine.

Le clocher de l'église est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 17 février 1950. Le secteur fait l'objet d'un périmètre de protection des 500 m autour de l'édifice inscrit. De même, l'escalier de la Belle Gabrielle située au Coudray-Montceaux est également repéré en tant que site inscrit. Son périmètre des 500 m concerne également le territoire.





Mairie



Cœur du Village



Maison bourgeoise



Eglise Saint-



Maison bourgeoise  
Saint Gildas



Ancienne Auberge Au vieux garçon



Château



Château des Roches

## B. L'analyse urbaine

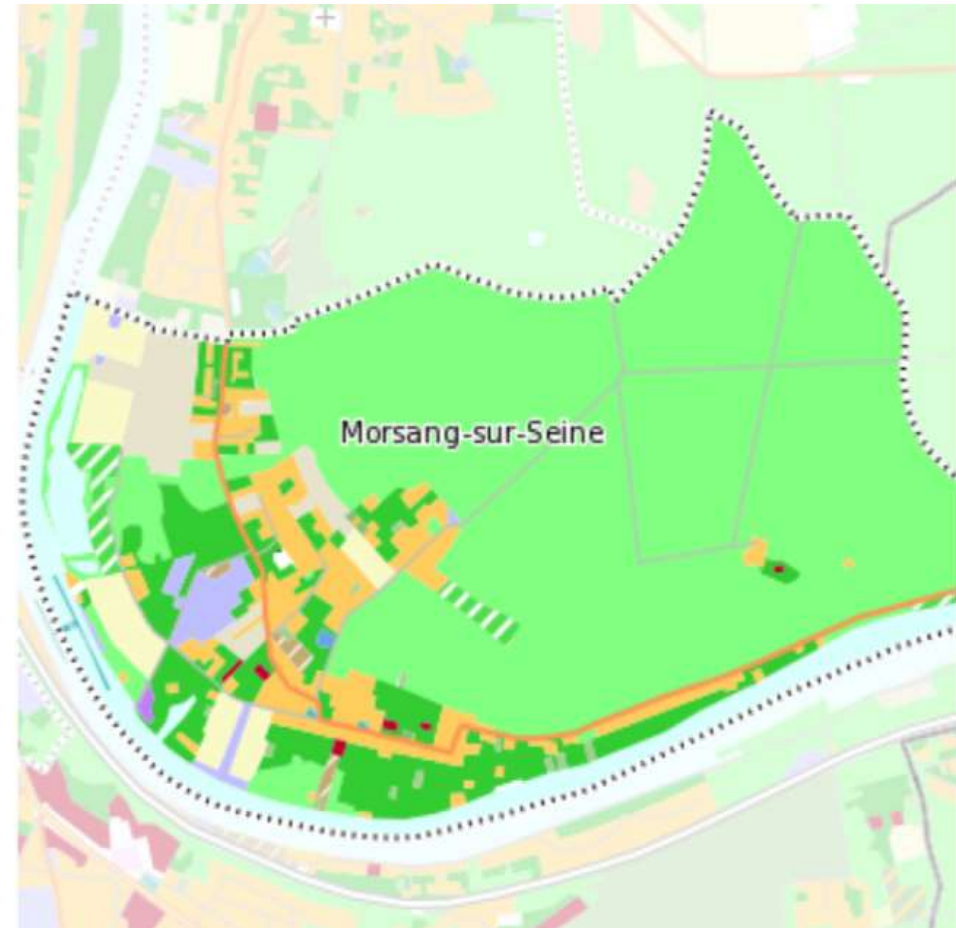
### 1. L'occupation actuelle du sol et évolutions de l'occupation du sol entre 2008 et 2012

Selon le « Mode d'Occupation des Sols » établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, les principaux modes d'occupation du territoire communal se répartissent de la manière suivante/

- Espace agricole forestier et naturel : 342,5 ha (78 %)
- Espace ouvert artificialisé (espaces verts urbains) : 55,7 ha (12,7%)
- Espace construit artificialisé : 44,4 ha (10,1%)

Dans le Plan d'occupation des sols approuvé en 1998 et modifié en 2005, les superficies des zones sont les suivantes :

- Zone urbaine centre village (UA) : 8 ha
- Zone urbaine correspondant aux différents quartiers d'habitation (UR) : 59,9 ha
- Zone Urbaine d'activités (usine des eaux) UI : 24,4 ha
- Soit un Total zones Urbaines de 92,3 ha (21%)
- Zones naturelles (ND): 351,4 ha (79%)



Source : IAU 2012

La consommation de l'espace a été très faible au cours des dernières années, elle a porté sur 0,70 hectare affectés à l'accueil de logements et sur 0,2 hectare affecté à une espace ouverts artificialisé : espace vert publics, terrain de jeu....

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1 Forêts	274,05	0,00	0,00	274,05	0,00	
2 Milieux semi-naturels	16,06	-0,90	0,00	15,16	-0,90	
3 Grandes cultures	15,78	-0,27	0,00	15,51	-0,27	
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5 Eau	37,73	0,00	0,00	37,73	0,00	
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>343,63</b>	<b>-1,17</b>	<b>0,00</b>	<b>342,46</b>	<b>-1,17</b>	
6 Espaces verts urbains	46,70	-0,46	0,17	46,41	-0,29	
7 Espaces ouverts à vocation de sport	1,42	0,00	0,00	1,42	0,00	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	5,87	0,00	0,00	5,87	0,00	
+ + - 9 Cimetières	0,25	0,00	0,00	0,25	0,00	
10 Autres espaces ouverts	1,47	0,00	0,31	1,78	0,31	
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>55,71</b>	<b>-0,46</b>	<b>0,48</b>	<b>55,73</b>	<b>0,02</b>	
11 Habitat individuel	34,35	-0,17	0,90	35,08	0,73	Habitat individuel +0.73 ha
12 Habitat collectif	0,76	0,00	0,00	0,76	0,00	
13 Habitat autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
14 Activités économiques et industrielles	5,84	0,00	0,68	6,52	0,68	
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
17 Bureaux	0,46	0,00	0,00	0,46	0,00	
18 Sport (construit)	0,13	0,00	0,27	0,40	0,27	
19 Equipements d'enseignement	0,26	0,00	0,00	0,26	0,00	
20 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22 Autres équipements	0,66	0,00	0,00	0,66	0,00	
23 Transports	0,22	0,00	0,00	0,22	0,00	
24 Carrières, décharges et chantiers	0,54	-0,54	0,00	0,00	-0,54	
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>43,22</b>	<b>-0,48</b>	<b>1,63</b>	<b>44,36</b>	<b>1,15</b>	
<b>Total</b>	<b>442,55</b>	<b>-2,11</b>	<b>2,11</b>	<b>442,55</b>	<b>0</b>	



## 2. Formes urbaines

Pour les quartiers ou ensembles d'habitations, on distingue quatre catégories de formes urbaines :

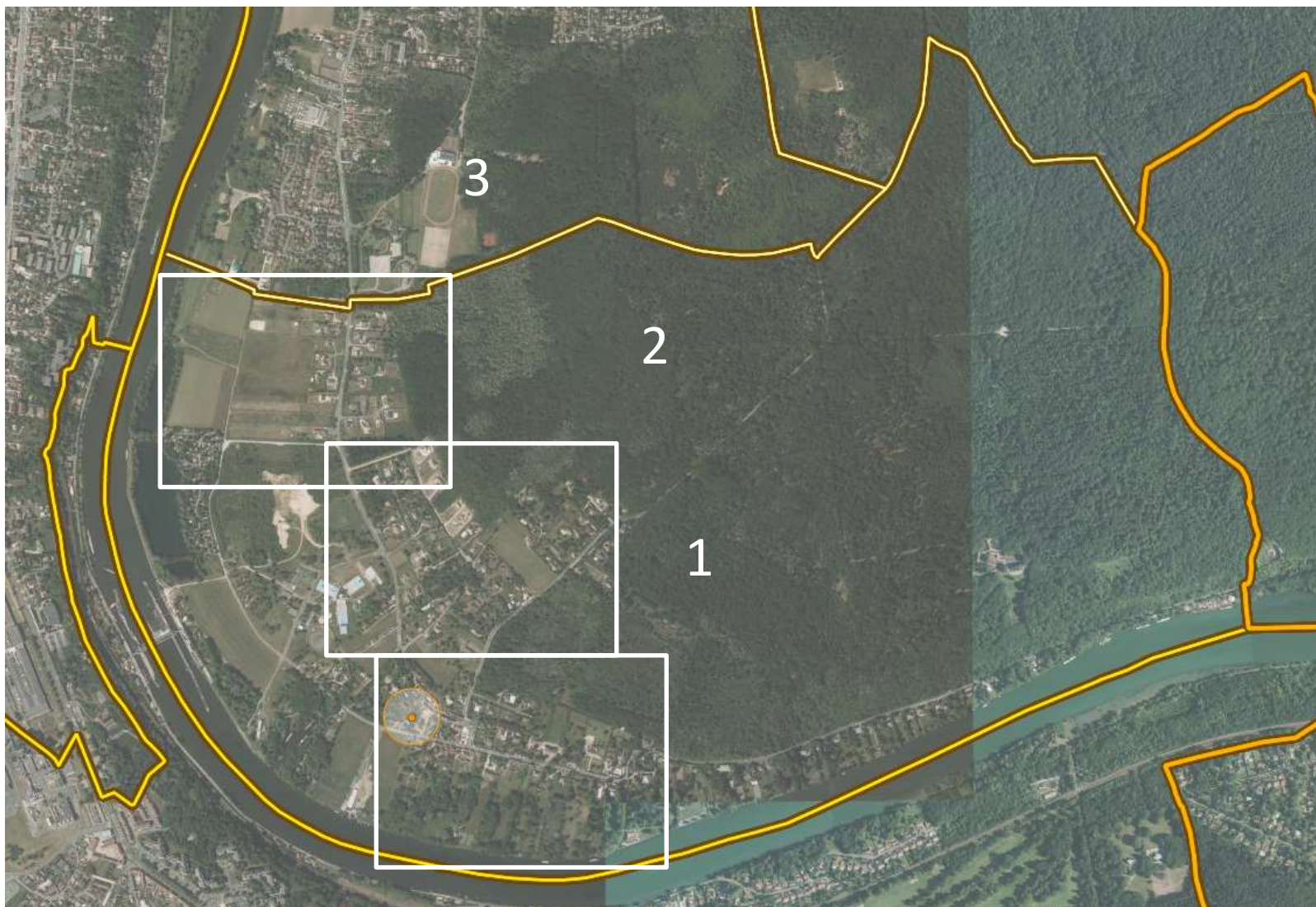
- le bâti ancien traditionnel groupé au sein du centre-bourg suivant un parcellaire étroit, avec principalement des caractéristiques du bâti des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles ; le bâti ancien peut également être parfois implanté de manière plus dispersé, notamment au niveau de l'ancien gué ;
- les ensembles plus récents de maisons avec jardins, construits de manière diffuse ou sous forme d'opérations d'ensemble, sur des parcelles de taille moyenne à grande (entre 1 500 et 2 500 m<sup>2</sup>) ;
- les quartiers de maisons construits sur de grandes parcelles (2 500 à 10 000 m<sup>2</sup>) de manière généralement diffuses (au cas par cas), avec une présence importante de jardins faisant l'objet d'aménagements paysagers, notamment autour du cœur du village et en longeant la Seine vers l'est. Il s'agissait principalement, au moment de leur construction, de résidences de villégiature, pour la plupart avec un accès direct à la Seine en fond de parcelle ;
- les grandes propriétés, composées d'un ensemble : constructions principales, constructions annexes, clôtures, portails, parc qui présentent un caractère patrimonial marqué. Ces demeures sont ont principalement été érigées au cours des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles.

Par ailleurs existent aussi sur le territoire communal quelques grandes emprises correspondant à des formes urbaines particulières : les grands équipements et les emprises d'activités économiques. C'est le cas de la station de captage et de traitement de la *Lyonnaise des eaux*, dont les bâtiments sont implantés sur un terrain de grande taille.

- Maisons de village, bâti ancien
- Grandes propriétés
- Habitat individuel organisé ou diffus
- Habitat individuel paysager
- Équipement
- Activités économique / entrepôts



## Densités et formes urbaines



Bâti rural traditionnel  
de village

Grandes propriétés au caractère  
patrimonial marqué

Bâti ancien traditionnel



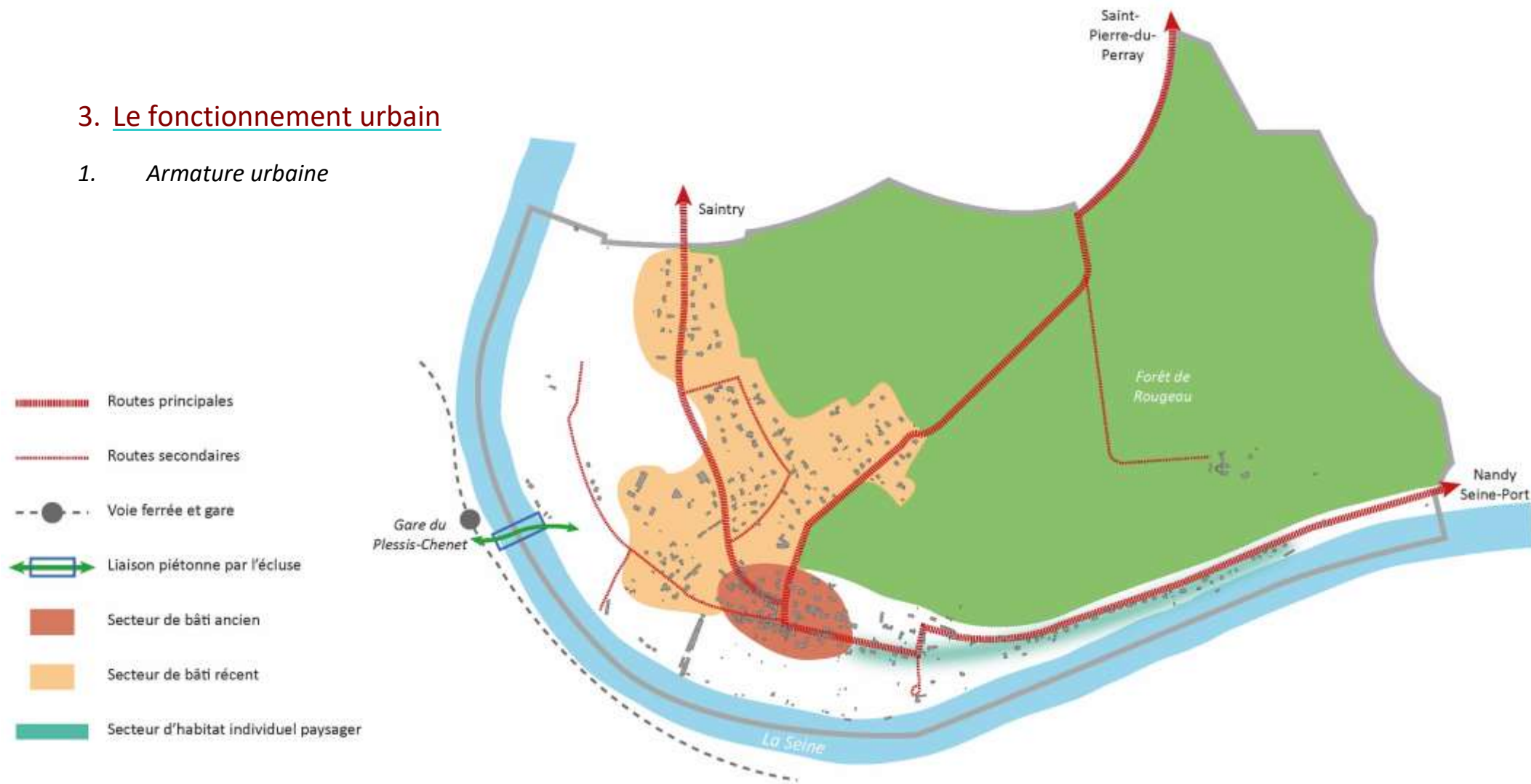
Maisons avec jardins : grandes parcelles

Maisons avec jardins : parcelles moyennes



### 3. Le fonctionnement urbain

#### 1. *Armature urbaine*



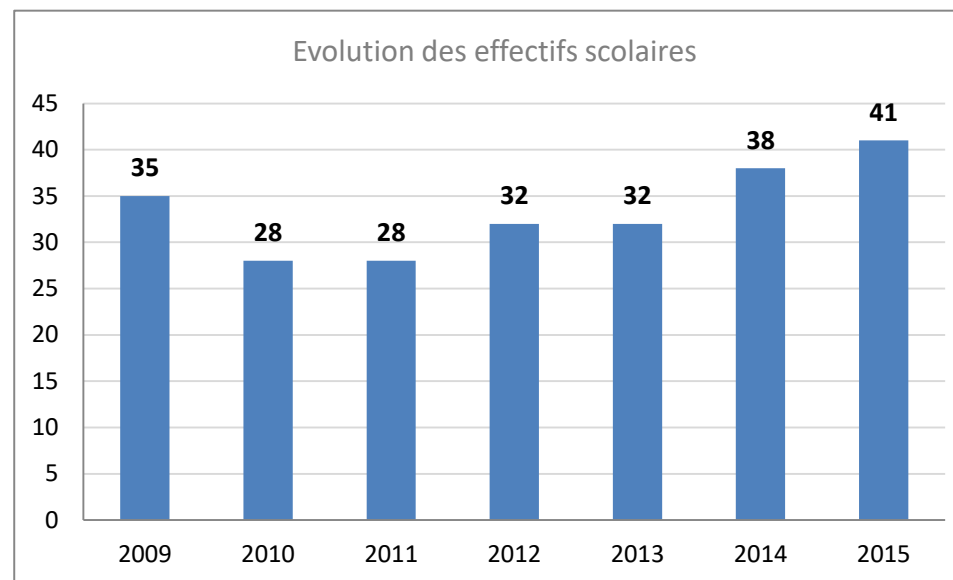
L'armature urbaine de Morsang-sur-Seine est marquée par la présence du centre village, étendu à l'école, qui regroupe les services et un commerce de proximité. Autour du centre du village qui reste groupé autour de la Mairie et de l'Eglise, se développent les quartiers d'habitation, plus anciens vers le Sud et vers l'Est, jusqu'aux berges de Seine avec un caractère de villégiature assez marqué, plus récents au Nord du village, sous forme d'habitat diffus ou de petites opérations d'ensemble. Le réseau viaire principal (D934 et route de Villedon) converge vers le centre du bourg, autour duquel s'organisent les différents secteurs bâtis desservis par des axes secondaires.

## 2. L'offre en équipements publics

### **Des équipements peu nombreux, mais en cohérence avec la taille de la commune**

Le niveau d'équipements est suffisant par rapport au nombre des habitants. La commune dispose d'une mairie, qui accueille plusieurs services, d'une salle polyvalente, de l'école des Montelièvres, qui compte deux classes accueillant les enfants à partir du pré-CP jusqu'au CM2. Les enfants de maternelle sont scolarisés à Saintry-sur-Seine. A partir de la 6<sup>ème</sup>, les enfants de Morsang sont accueillis au collège La Tuilerie à Saint-Germain-lès-Corbeil, puis au lycée Parc des Loges d'Evry. Certains élèves fréquentent les collèges privés de Corbeil et Saint-Pierre du Perray, ainsi que les collèges et lycées privé d'Evry. La commune dispose aussi d'un tennis, d'un espace vert de loisir et du centre technique municipal. Par ailleurs, des équipements de loisirs profitent de la proximité de la Seine, avec la présence d'un club de voile, le Cercle de Voile de Morsang (CVM), et d'un camping (Les Canardières), en bords de Seine. Ce camping propose notamment à ses clients de profiter de la possibilité de pêche.

Par ailleurs, la commune est couverte par le réseau de téléphonie mobile 3G et 4G, et par le réseau internet à haut-débit.



1 : La mairie et la place de la mairie

### 3. Les transports et déplacements

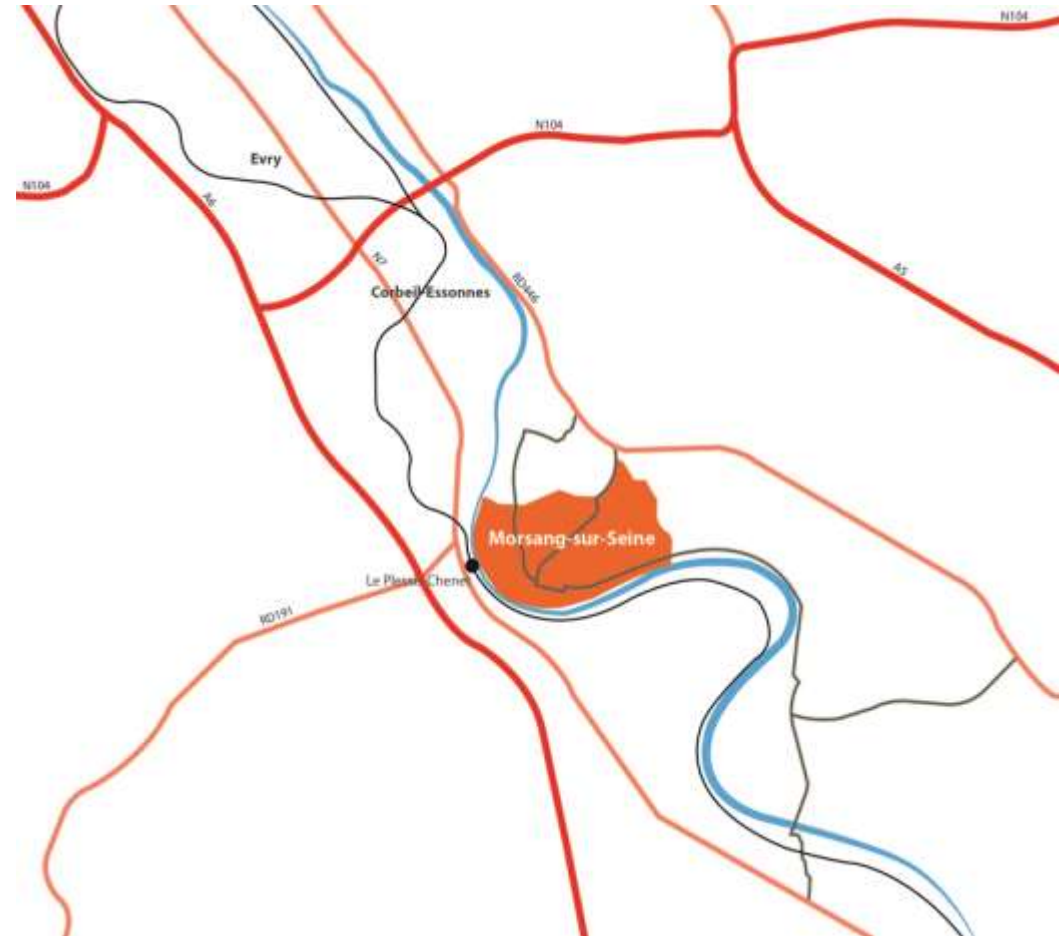
#### **Une accessibilité à la commune aisée par la route même si Morsang-sur-Seine demeure à l'écart des grands axes de communication**

La commune de Morsang-sur-Seine est située à l'écart des grands axes de communication d'ampleur régionale. Néanmoins, ceux-ci ne sont pas très éloignés, la Francilienne, l'A6 et l'A5 se situant à environ 15 minutes de Morsang-sur-Seine. Par ailleurs, la commune est traversée par un axe structurant à l'échelle communale, l'axe passant par la route de Saintry, la Grande Rue et la route de Seine-Port. Il relie la D446 au nord de la commune, laquelle permet de se rendre à Corbeil-Essonnes vers le nord-ouest, et à Melun vers le sud-est.

#### **Une accessibilité moins aisée par les transports en commun**

A l'échelle locale, la commune est reliée par les transports en commun par l'intermédiaire de deux lignes de bus : la ligne 4 du réseau *Transdev*, qui relie Carré Sénart une fois par heure entre 7h et 20h, et la ligne 302/312 vers Corbeil-Essonnes qui passe une dizaine de fois dans la journée, permettant notamment de rallier le lycée de Corbeil-Essonnes.

Pour ce qui est des transports en commun ferrés, la commune est située à proximité de la gare du RER D du Plessis-Chenet, accessible à une vingtaine de minutes à pieds depuis le bourg de Morsang-sur-Seine, en traversant la Seine au niveau du barrage de Coudray-Montceaux. Néanmoins, cette gare n'est pas privilégiée par les Morsandiaux, du fait d'une faible desserte par le RER D. Ceux-ci se rendent plus volontiers à la gare de Corbeil-Essonnes (pour rejoindre Evry en une vingtaine de minutes et la gare de Paris-Gare de Lyon en une heure), ou vers celle de Lieusaint, accessible en une quinzaine de minutes en voiture (permettant de rejoindre Paris en 45 minutes et Melun en 15 minutes environ).



Une liaison douce a été aménagée en 2012 avec une passerelle au-dessus du barrage de Coudray-Montceaux. Ouverte au public en octobre 2012, celle-ci permet de relier le village de Morsang-sur-Seine, à la gare du Plessis-Chenet. Cependant, les accès depuis le cœur de ville gagneraient à être améliorés.



**2 : Barrage de Coudray-Montceaux**

#### 4. La Seine

La Seine joue un rôle primordial dans le fonctionnement de la commune de Morsang-sur-Seine. Historiquement, la commune est située au niveau d'un gué sur la Seine à partir duquel s'est constitué le village. L'activité économique de la commune s'est en bonne partie développée à partir de la Seine, et particulièrement avec le captage de la *Lyonnaise des Eaux*.

Aujourd'hui, la commune est encore un point de passage, avec l'écluse permettant le trafic fluvial sur la Seine. Par ailleurs, Morsang-sur-Seine a eu assez tôt, à partir du milieu du XIXème siècle, un rôle de villégiature en lien avec la Seine permettant le développement d'une navigation fluviale de plaisance. Il s'agit alors de profiter de l'agrément paysager que procure le fleuve. Une guinguette en bord de Seine s'est aussi constituée à partir la fin du XIXème siècle. De même, profitant de la qualité de l'eau, l'activité de pêche joue un rôle important dans l'attractivité de la commune (présence du camping)



## 4. Diagnostic foncier

### Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, de manière diffuse c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

#### 1. *Le potentiel de construction, sous la forme de densification diffuse à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;*

Il existe dans les zones urbanisées de nombreuses grandes parcelles qui pourraient faire ponctuellement l'objet d'une division parcellaire avec cession de terrain à bâtir ou qui pourrait accueillir une deuxième ou troisième construction, que ce soit dans les grandes propriétés, le long de la Seine, ou dans le tissu pavillonnaire plus récent. Il existe donc un potentiel significatif de densification à l'intérieur des zones urbanisées.

Toutefois il s'agit d'un potentiel théorique or il n'est pas du tout certains que l'ensemble des droits à construire prévus par le PLU soient utilisés car il existe un fort attachement des habitants à la présence de jardins, d'arbres et la conservation d'un cadre de vie qu'ils ont choisi et qu'ils entendent conserver. Ce potentiel doit donc être évalué et examiné au regard la probabilité réelle de mobilisation dans la durée prévisible du PLU, c'est-à-dire dix quinze ans.

Il existe par ailleurs un certain nombre de raisons d'intérêt général qui justifient que l'évolution des quartiers de maisons individuelles soit maîtrisée et encadrée par le document d'urbanisme :

- le maintien d'une proportion d'espaces verts et d'un couvert végétal qui jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité,

- la conservation d'une proportion d'espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales
- la capacité d'accueil des équipements collectifs et en particulier de la voirie en termes d'accueil de la circulation et du stationnement ainsi que la capacité d'accueil des réseaux
  - Après analyse, le potentiel théorique est important. Il se base sur une estimation du calcul des droits à construire non utilisés. Il est d'environ 50 logements si tous les habitants utilisent leur droit à construire maximum.
  - Le potentiel réel estimé tenant compte du coefficient de rétention foncière et du rythme de construction des dernières années. Il est d'environ 5 à 10 de logements maximum sur des zones déjà urbanisés et bâties, par densification (division de parcelles...).

**Inventaire des capacités de stationnement :**

- école : 16 places dont une place réservée au stationnement des handicapés,
- mairie : 10 places dont une place réservée au stationnement des handicapés,
- cimetière : 10 places,
- allée des vieux garçons : 5 places.

Ces places répondent globalement aux besoins. Il manque quelques places de stationnement pour répondre aux besoins à proximité immédiate de l'église. Il n'y a, à ce jour, aucune possibilité de mutualisation de ces capacités de stationnement ni aucune place de stationnement pour véhicule électrique.

## 2. Les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble

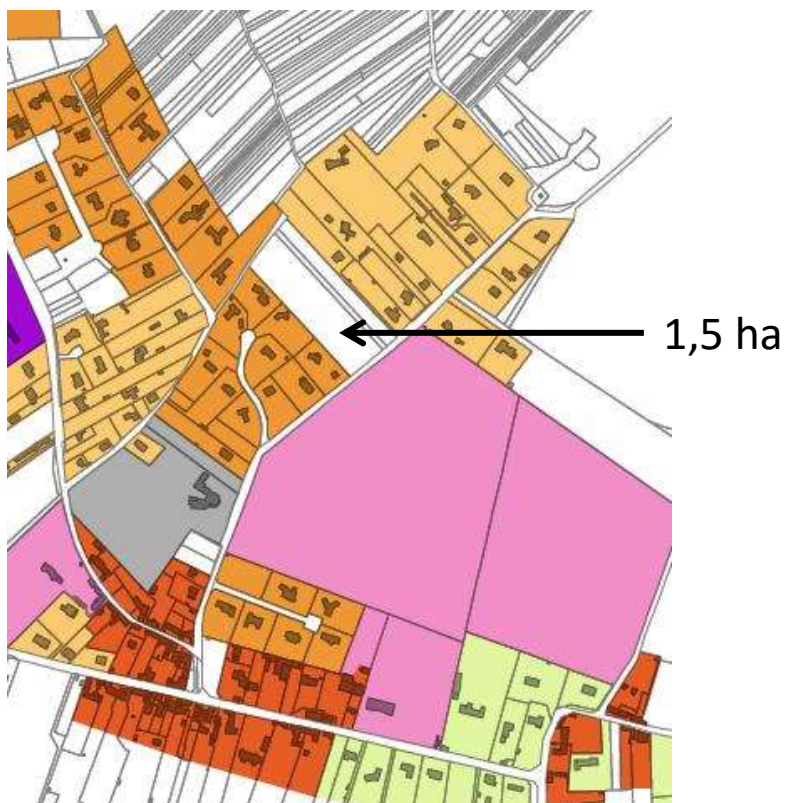
Ces sites ont été identifiés sur la base de plusieurs critères :

- L'occupation actuelle du site : ont été retenus les sites peu ou pas occupés (construits ou peu construits) ou dont l'occupation est telle qu'elle laisse entrevoir une potentialité de mutation au cours de la durée du PLU : terrains non bâtis, entrepôts, hangars, ...

- Leur localisation : sont retenus en priorité les sites proches des équipements et des services, déjà desservis par les réseaux,



## Route de Villededon



Potentiel estimé 8 à 10 logements : hypothèse retenue : forme urbaine d'habitat individuel diffus, soit 5 à 7 logements/ha

Le site est actuellement utilisé comme pâturage pour chevaux (non lié à une exploitation professionnelle)



## Route de Saintry



## Terrains actuellement en jachère ou en friche



6 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>



Potentiel pour environ 10 logements : hypothèse retenue : forme urbaine d'habitat individuel diffus, soit 5 à 7 logements/ha

## Route de Villedon et Allée des Tilleuls

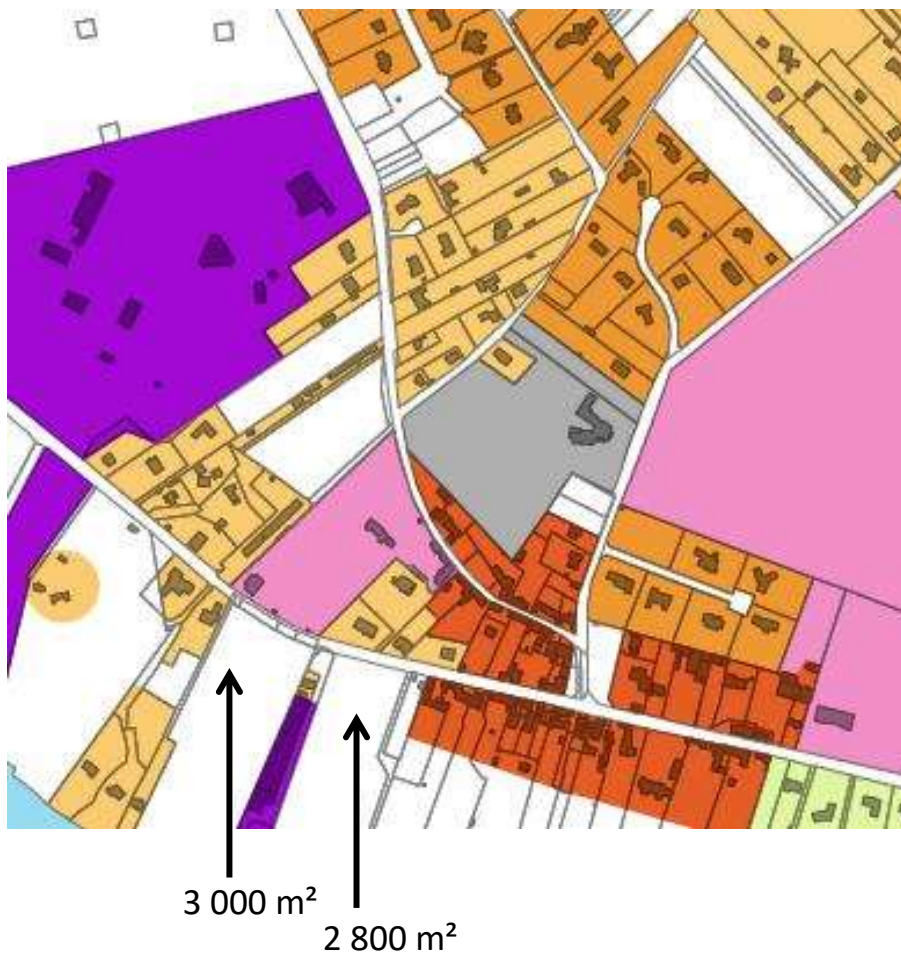


2 000 m<sup>2</sup> 2 000 m<sup>2</sup>

Potentiel pour environ 4 à 6 logements : hypothèse retenue : forme urbaine d'habitat individuel groupé, soit 8 à 10 logements/ha



## Chemin des Iles



Potentiel pour environ 5 logements : hypothèse retenue forme urbaine d'habitat individuel diffus, soit 5 à 7 logements/ha

Emprises actuellement en en jachères ou en friches



**Sur l'ensemble des sites de projets mutables dans les 10 à 15 prochaines années, on estime ainsi un potentiel total de construction de 25 à 35 logements.**

**Conclusion :**

- **Un potentiel diffus d'environ 5 à 10 logements**
- **Des sites de projet pouvant accueillir environ 25 à 35 logements**

**→ Total estimé environ 30 à 45 logements.**

### **III. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

## A. Les habitants

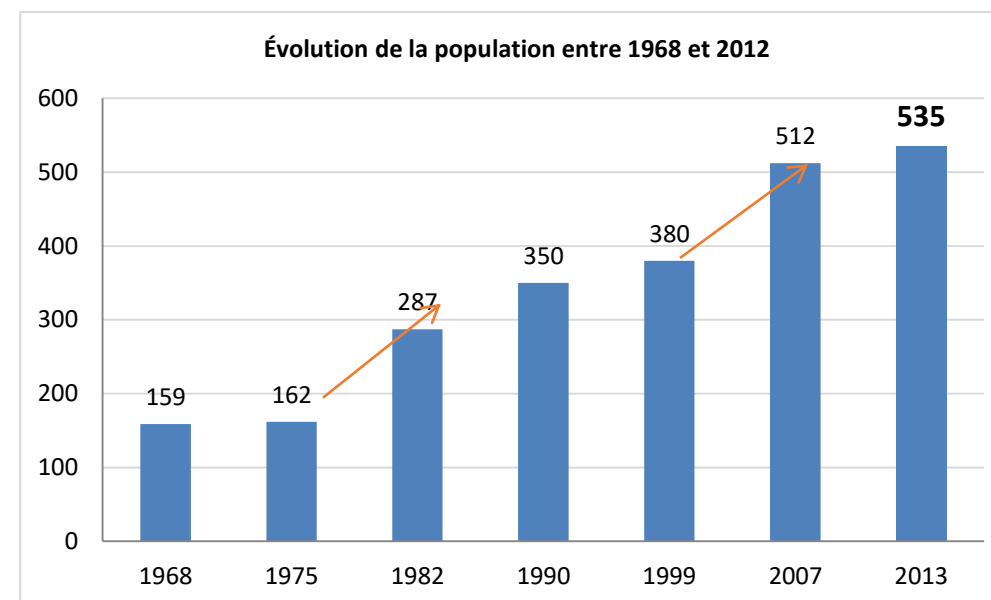
### Remarque

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le présent chapitre s'appuie sur le recensement 2012.

### 1. L'évolution de la population

#### 1. *Une population en croissance continue*

La population municipale<sup>1</sup>, qui sert de population de référence, est de 535 habitants en 2013 (derniers résultats du recensement officiel de la population). Entre 1962 et 2013, Morsang-sur-Seine a connu une croissance de 370 personnes. Celle-ci ne s'est pas produite de manière linéaire, mais selon deux périodes de croissance soutenue, et des phases de stabilisation de la croissance démographique. Ainsi, entre 1975 et 1982, l'augmentation de la population est de 77,2 % après une stabilité du nombre d'habitants entre 1968 et 1975. Entre 1982 et 1999, la croissance de la population se poursuit, mais avec une tendance au ralentissement. Entre 1999 et 2007, la population augmente à nouveau suivant un rythme plus soutenu, augmentant de 132 personnes (+ 4,3 % par an en moyenne). Enfin, la population n'augmente à nouveau que peu entre 2007 et 2012, avec une hausse de la population de l'ordre de 23 personnes.

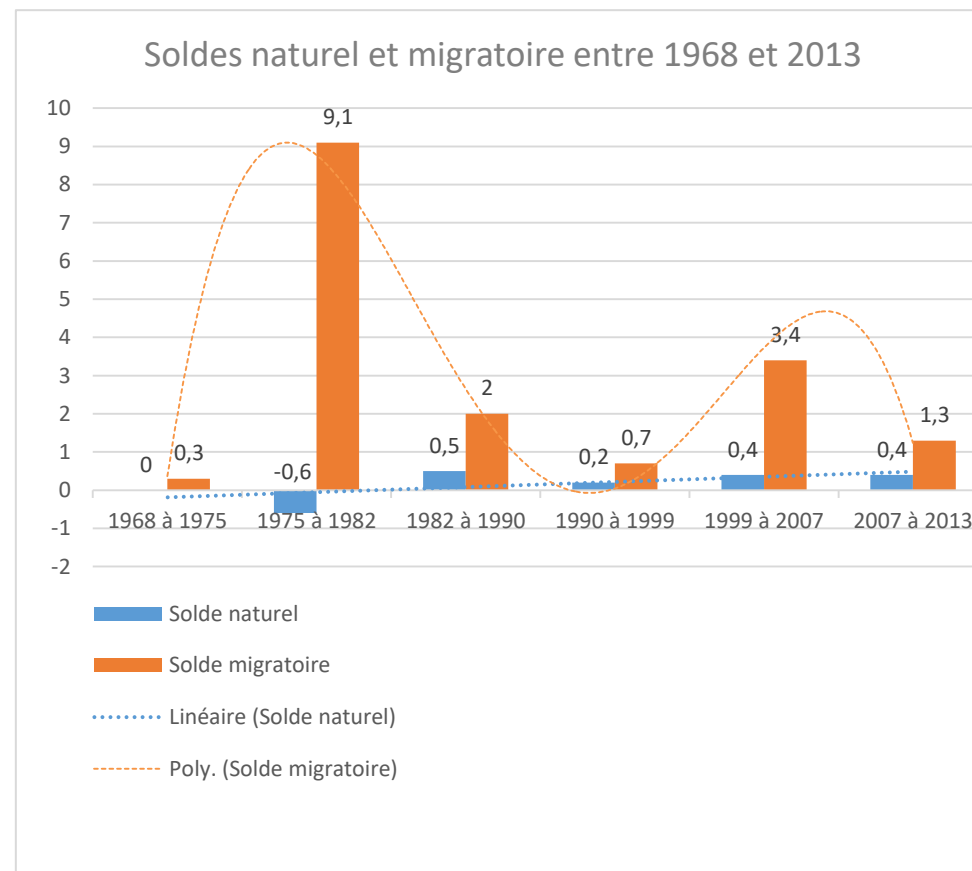


<sup>1</sup> La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire.

## 2. Le solde migratoire, cause principale du rythme d'évolution de la population

La croissance démographique s'explique d'abord, lors des deux périodes de croissance plus soutenue, par un solde migratoire important. En effet, celui-ci connaît un premier pic à 9,1 % entre 1975 et 1982, puis un second, de 3,4 % entre 1999 et 2007. Le solde migratoire est la conséquence de la construction de nouveaux logements, notamment à la suite de l'achèvement de l'A6 dans les années 1960 ; et la création de la ville nouvelle d'Evry, devenu alors un pôle structurant à 15 km de Morsang-sur-Seine. Le solde naturel est relativement stable depuis les années 1980, se maintenant entre 0,2 et 0,5 %. Le solde naturel se stabilise sur la dernière période tandis que le solde migratoire est réduit de 2,1 points, expliquant un ralentissement croissance démographique.

Morsang-sur-Seine était un lieu de villégiature durant la première moitié du XXème siècle. Le changement de fonction de résidences secondaires devenant progressivement des résidences principales depuis les années 1970, peut être un facteur explicatif de la croissance démographique. Enfin, un renouvellement des générations peut expliquer depuis le début des années 2000, le solde migratoire positif.



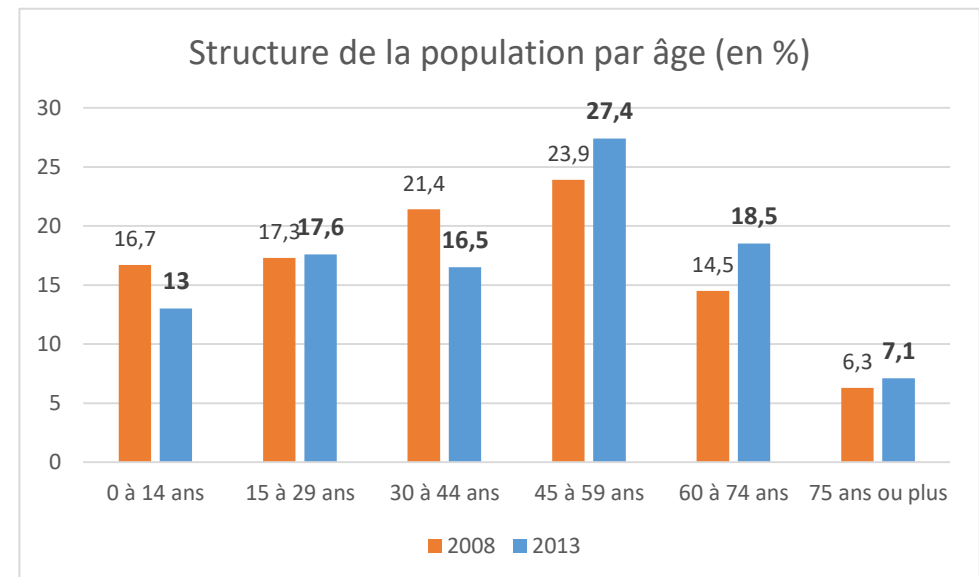
## 2. Structure de la population

### 1. Une majorité la population en âge de travailler

Les personnes en âge de travailler, majoritairement dans les catégories 30-44 ans et 45-59 ans, représentent un peu moins de 45 % des habitants de la commune. Les 45-59 ans sont les plus représentés, avec près d'un habitant sur trois. Les 0-29 ans représentent un peu moins du tiers de la population communale, ce qui est relativement important. Les plus de 60 ans représentent en 2013 un quart de la population de Morsang-sur-Seine (25,6 %). La catégorie des 60-74 ans regroupe une partie conséquente des habitants arrivés durant la deuxième moitié des années 1970 et restés depuis. Cependant, la part des plus de 75 ans demeure relativement faible quoiqu'en légère hausse, atteignant 7,1 % en 2013.

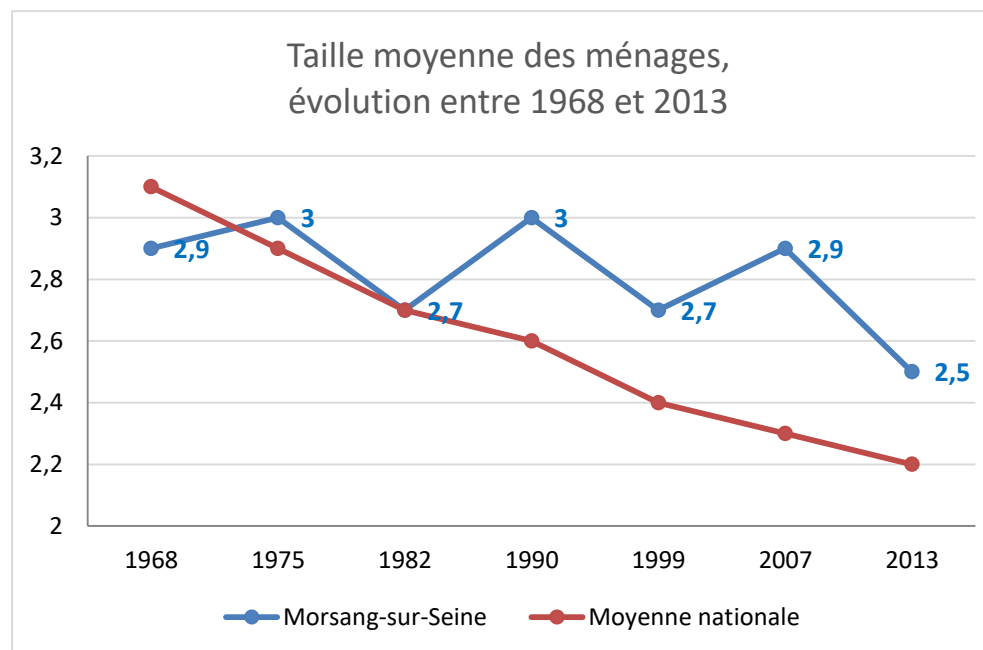
Entre 2008 et 2013, on peut remarquer une tendance au vieillissement de la population, marquée par une hausse nette de la part des plus de 60 ans (+4,8 points). L'augmentation est particulièrement marquée, de 4 points entre 2008 et 2013, pour la catégorie des 60-75 ans. On peut noter également une hausse de la part des 45-59 ans (+3,5 points). Cette évolution se répercute notamment par une baisse de la part représentée par les catégories des 30-44 ans (-4,9 points) et des 0-14 ans (-3,7 points).

77,6% de la population était active en 2013(+3,3 points par rapport à 2008). Le taux de chômage est de 5,7% en 2013, ce qui est faible par rapport au niveau départemental (8,1 %). En outre, la population est relativement diplômée : 36,8% de la population est diplômée de l'enseignement supérieur long, 19,1% diplômée de l'enseignement supérieur court (la part des diplômés du supérieur est légèrement supérieure à la moyenne départementale, de 51,1 %).



## 2. Une structure familiale marquée par une grande taille des ménages

Morsang-sur-Seine est caractérisée par une structure des ménages majoritairement représentée par des familles. Le nombre moyen de personnes par logements, malgré des fluctuations importantes, s'est maintenue à environ 2,5 personnes par ménages. Le nombre important de personnes par logement a peu de chances d'évoluer dans les années à venir, du fait d'une grande taille des logements, favorisant les ménages de grande taille, malgré l'augmentation de la part des personnes de plus de 60 ans.

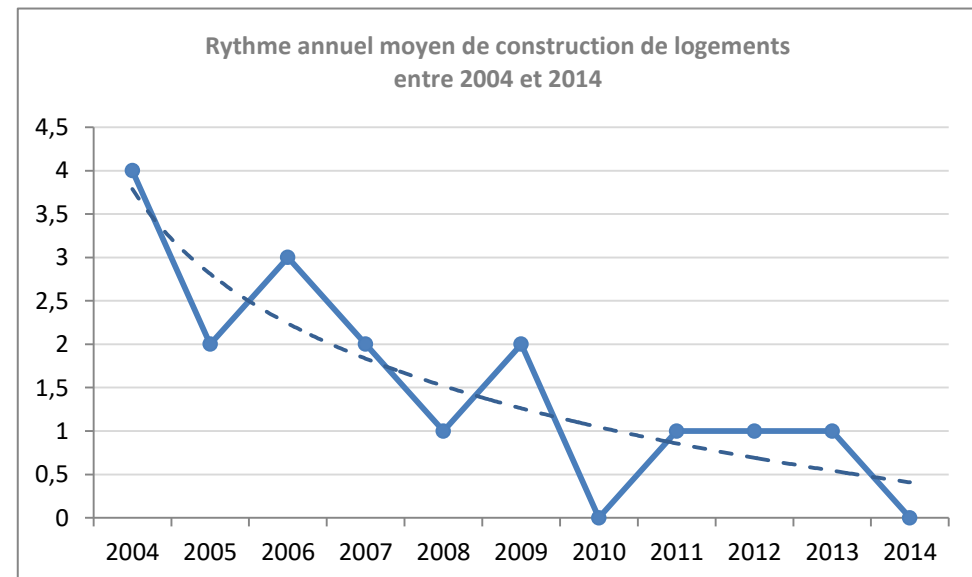
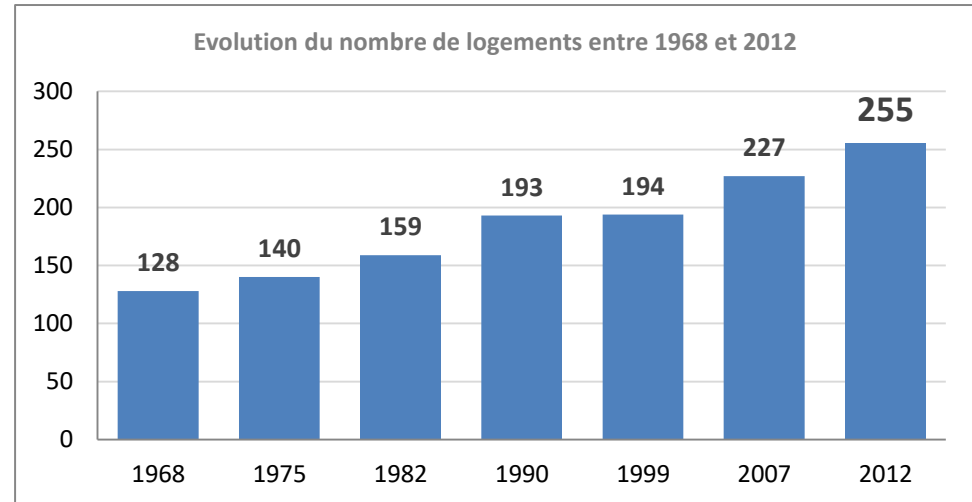


## B. Les logements

### 1. *Une augmentation régulière du nombre de logements*

La commune de Morsang-sur-Seine compte 255 logements en 2012, contre 128 en 1968. La croissance du nombre de logements est plus rapide entre 1982 et 1990 (+ 21,4 %) et entre 1999 et 2007 (+ 17,0 %), qu'entre 1975 et 1982 (+9,4 %). De même, la croissance du nombre de logements est soutenue (+ 12,3 %) entre 2007 et 2012.

Les constructions de nouveaux logements se sont faites principalement entre 1982 et 1990, et entre 1999 et 2012. Durant ces périodes, 4 à 5 nouveaux logements ont été construits chaque année. Le rythme annuel de construction des logements est en diminution entre 2004 et 2014.



## 2. Une part importante de résidences secondaires, mais ayant fortement diminué depuis le milieu des années 1970

En 2012, les trois quarts des logements sont des résidences principales, alors qu'elles n'étaient que de 39,1 % en 1968 et 33,6 % en 1975.

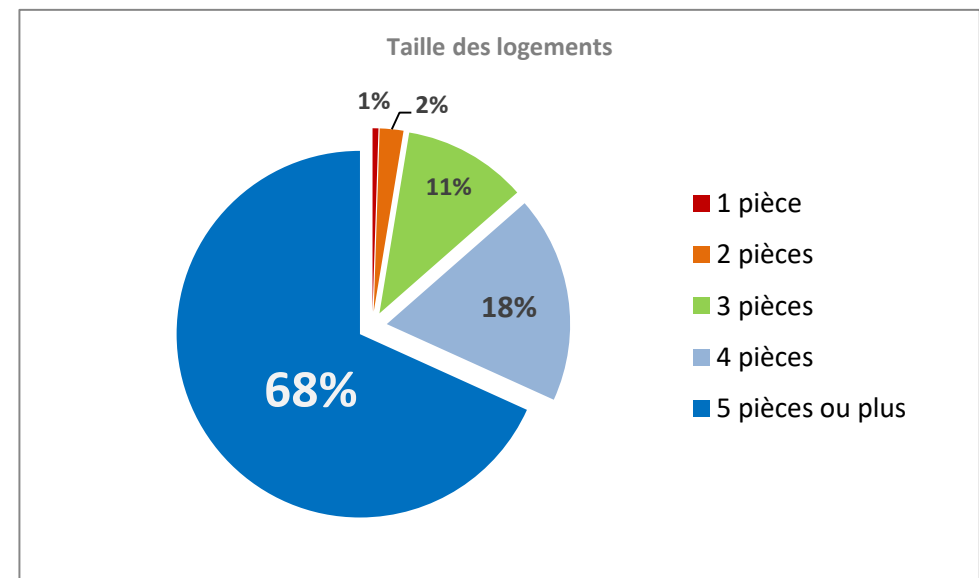
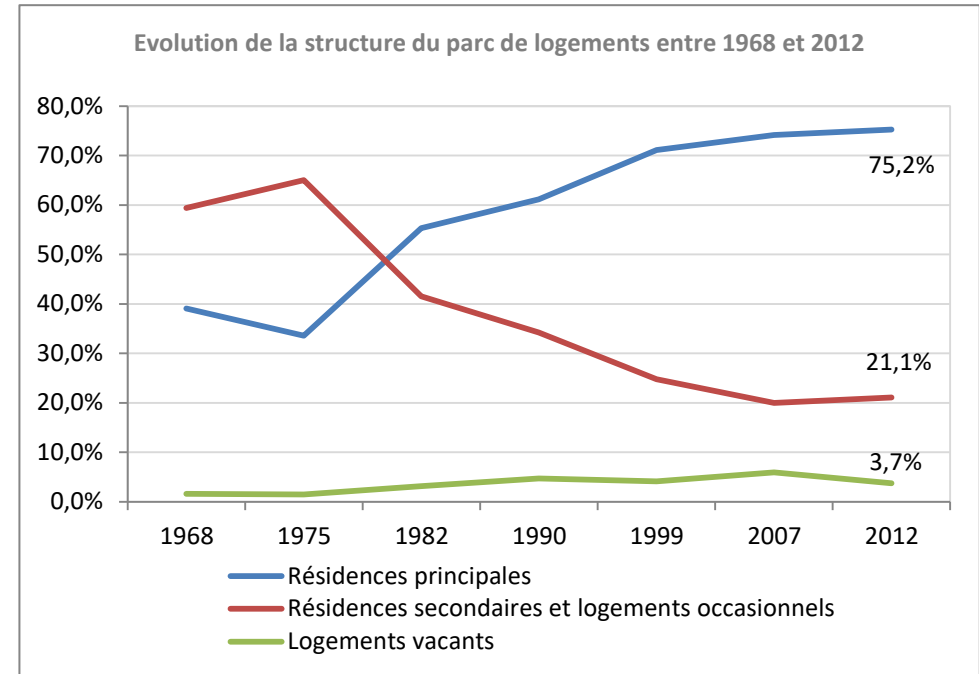
Morsang-sur-Seine été marquée par une part des résidences secondaires excédant la proportion des résidences principales jusqu'à la fin des années 1970. Cette part a représenté jusqu'aux deux tiers (65 %) des logements en 1975, Morsang-sur-Seine profitait alors de sa situation dans une boucle de la Seine et relativement accessible depuis Paris pour être un village de résidences de villégiature.

On remarque également une augmentation de part des logements vacants (hormis sur la période 2007-2012), celle-ci demeurant toutefois très faible.

## 3. Des logements de grande taille, quasiment exclusivement des maisons individuelles occupées par leur propriétaire

Le parc de logement est constitué principalement de logements de grande taille (86 % des logements font plus de quatre pièces) et est marqué par une très faible part des petits logements (seulement 3 % des logements font une ou deux pièces). Néanmoins, on constate une part non-négligeable de logements de trois pièces (plus d'un logement sur dix), qui est certainement le fait de maisons anciennes dans la bourg, souvent moins grandes que les maisons récemment construites.

On remarque également que la quasi totalité des logements sont des maisons individuelles. Le parc de logements est constitué en effet par 98,6 % de maisons individuelles, contre 1,4 % d'appartements. Enfin, il apparaît que plus de neuf résidences principales sur dix sont occupées par leurs propriétaires (94,2 % des résidences principales).



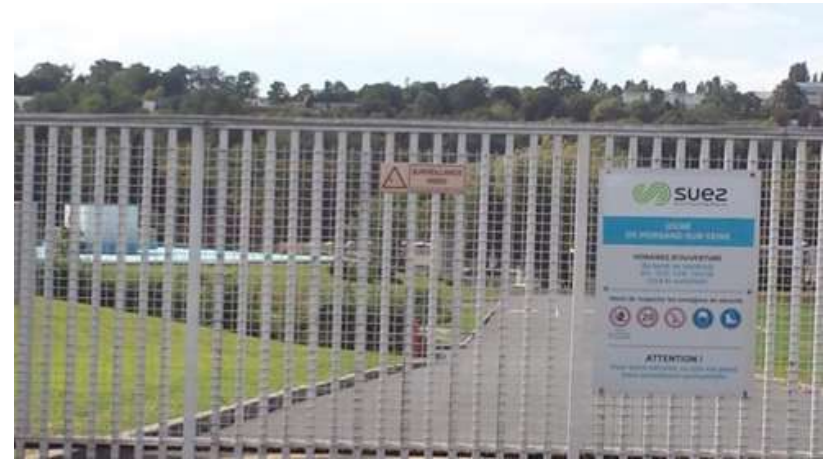
## C. L'activité économique

### 1. Une majorité de petites structures

Morsang-sur-Seine a un tissu économique composé essentiellement de très petites structures, n'employant pas ou peu de salariés (selon l'INSEE, 73,8 % des entreprises n'emploient pas de salarié en 2013, 6 % plus de 10). Ainsi, on décompte environ 65 entreprises sur le territoire de Morsang-sur-Seine en 2013, selon l'INSEE. Elles emploient 129 personnes en 2012 (+25 % par rapport à 2007). Le tissu économique est particulièrement représenté par des entreprises artisanales, ou encore des personnes en profession libérale. Cependant, plusieurs entreprises emploient plusieurs salariés sur la commune. C'est le cas du camping « Les Canardières », de la Lyonnaise des eaux, qui a un centre de captage traitement et distribution d'eau sur la commune et y emploie quatorze personnes (selon l'*Annuaire des entreprises de France*), ou encore de l'entreprise Lcdc Telecom'S, qui emploie également quatorze personnes dans le secteur de l'ingénierie et des télécommunications. Par ailleurs, le Château des Roches, une Maison d'enfants à caractère social (MECS) situé dans la forêt de Rougeau, emploie une soixantaine de personnes. Enfin, un commerce a été implanté par la commune dans le prolongement de la mairie pour permettre aux habitants de disposer d'un pôle de services de proximité au centre du village.

Le développement économique de la commune, notamment par le biais du télétravail, est contraint par l'absence du réseau de fibre optique, et un débit ADSL assez faible. De même, la couverture en réseau de téléphonie mobile est moyenne sur la commune.

D'après la base des flux de mobilité domicile-travail 2012 de l'INSEE, la majorité des personnes actives résidant à Morsang-sur-Seine ne travaillent pas sur le territoire (une vingtaine de personnes y travaillent). La majeure partie des actifs travaillent dans les pôles d'emploi de Corbeil-Essonnes et Evry, et assez peu à Paris (seulement une douzaine d'individus, contre plus d'une vingtaine à Corbeil-Essonnes, Evry ou Saint-



3 : Centre de captage de la Lyonnaise des eaux



4 : Commerce en prolongement de la mairie

Germain-lès-Corbeil). Toutefois, cette base des flux domicile-travail peut parfois manquer de précisions, et est à considérer avec précautions.

L'agriculture n'est pas très présente sur le territoire communal. De surcroît, les espaces agricoles sont constitués de petites superficies et sont pour certains en friches. Ils sont pour la plupart situés en zone inondable. On ne recense de fait aucune exploitation sur le territoire communal.



## **IV. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 1. Éléments de géographie physique

### Une topographie marquée par la vallée de la Seine et le plateau forestier

Un dénivelé d'une cinquantaine de mètres entre le plateau forestier de Rougeau (86 mètres) et la Seine (36 mètres)

Une partie Est abrupte avec un dénivelé de l'ordre de 20 % de la long de la route de Seine-Port

Un paysage exceptionnel entre Seine et Forêt sur un coteau à l'orientation idéale « plein sud ». Ce site est d'ailleurs reconnu en tant que site inscrit des Rives de Seine.



Profil altimétrique suivant la route de Villededon du Plateau forestier à la Seine

## Une hydrographie centrée sur la Seine

Un village blotti au cœur d'un méandre de la Seine

Des étangs issus d'anciennes marnières ainsi qu'une darse paysagent les bords de Seine

Le ravin du Gouffre draine une partie de la forêt de Rougeau.



## L'inventaire des zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Ce pré-repérage ne permet pas d'affirmer a priori la présence de zones humides étant donné qu'il est réalisé par modélisation par rapport à la présence des cours d'eau, la topographie et la géologie. Cette carte fait figurer des zones potentiellement humides sur une grande partie du territoire, liée à la présence de la Seine, de la forêt de Rougeau et du ravin du Gouffre. Cette carte est imprécise : de nombreux secteurs sur le coteau ont longtemps été plantés de vignes sur des terres caillouteuses et sont repérés comme zones potentiellement humides (alors qu'elles sont drainantes).



Une réflexion complémentaire devra être menée pour édicter des règles spécifiques en cas de travaux d'aménagement ou de construction sur des zones humides.

## 2. Trame verte et bleue – milieux naturels

### Des espaces agricoles fragmentés

La commune comporte peu de parcelles agricoles : quelques petites parcelles agricoles sont localisées en zone inondable du bord de Seine.

Il existe un objectif porté par le SDRIF de continuité agricole.

Certaines parcelles sont toujours cultivées, et d'autres sont en jachères (cf. photo ci-dessous).



## L'espace forestier

La forêt régionale de Rougeau occupe une superficie de 290 ha: Elle présente un intérêt environnemental et touristique, sylvicole et cynégétique.

De nombreux sentiers de randonnée et de loisirs sont intégrés à cet espace.

L'Agence des espaces verts de la Région Île-de-France (AEV), aménageur et gestionnaire de la forêt régionale de Rougeau, va prochainement y réaliser d'importants travaux sylvicoles (en 2016).

L'objectif est d'assurer le renouvellement de la forêt à partir d'essences forestières plus nobles et adaptées au milieu en remplacement de 2,5 ha de peupliers à Nandy, en limite de Morsang.



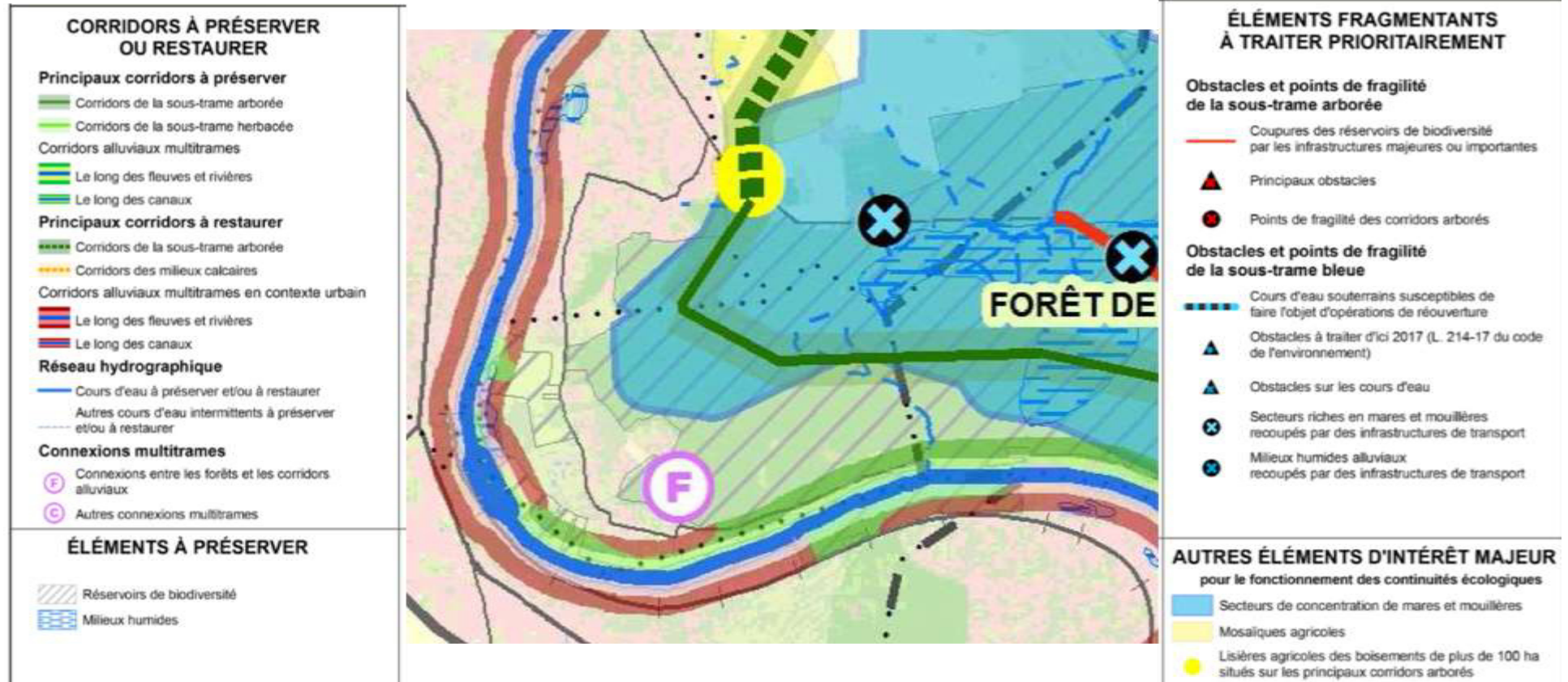
*Carte des forêts publiques*

## L'espace forestier



Il existe de nombreuses lisières entre l'espace forestier et les zones urbaines.

## La trame verte et bleue – le SRCE (Carte des objectifs)



La forêt de Rougeau, tout comme la Seine et ses abords sont identifiés par le SRCE en tant que « réservoir de biodiversité ». La forêt présente également une concentration de mares et mouillères. Une connexion multi trames est identifiée entre forêt et berges de Seine

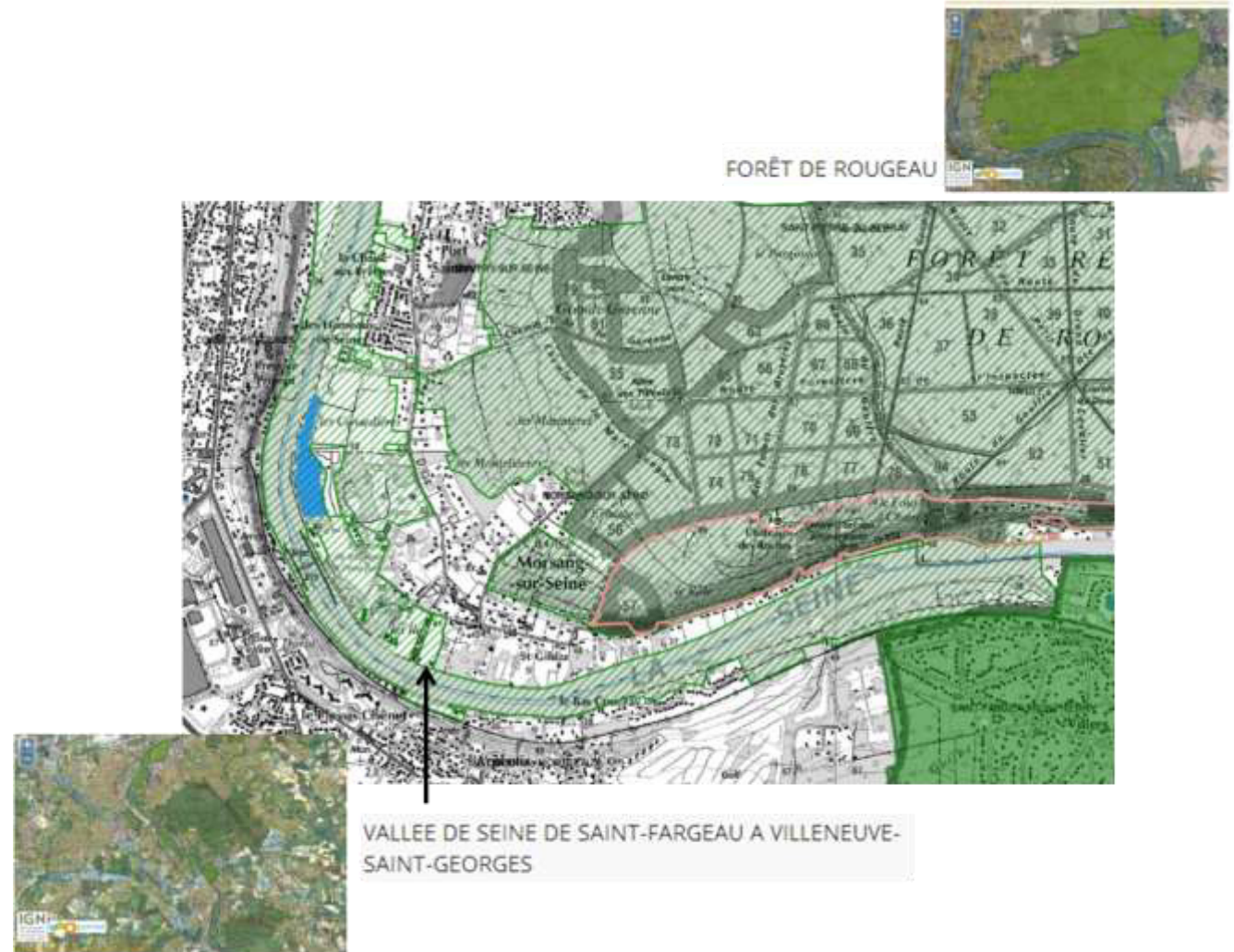
Des corridors de la sous trame arborée à réserver ainsi que des corridors alluviaux le long des fleuves à préserver ou en contexte urbain à restaurer.

Le réseau hydrographique est bien repéré (Seine, ravin du Gouffre)

## Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Il existe sur le territoire :

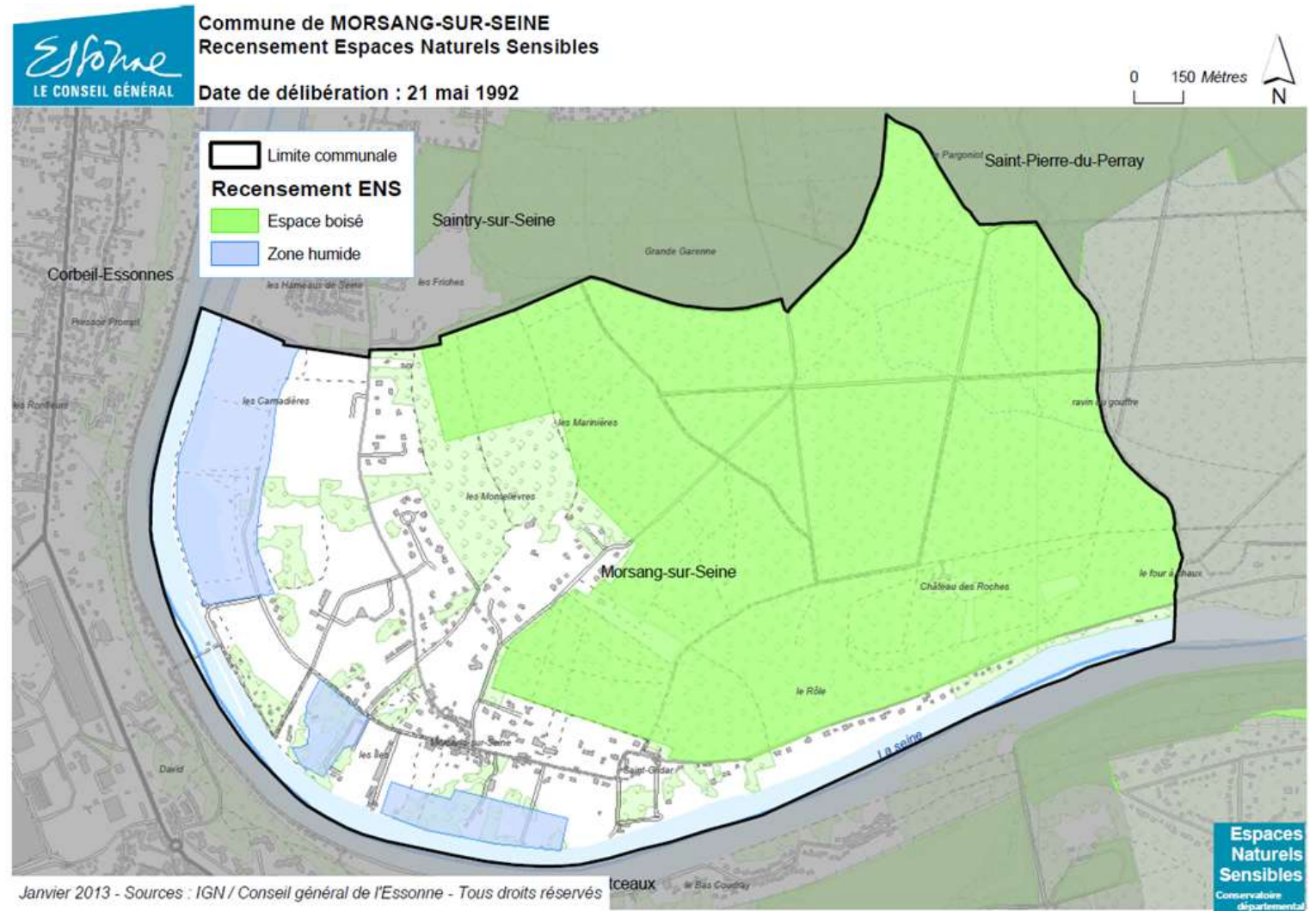
- 2 ZNIEFF de type 2 :
  - La forêt de Rougeau
  - La vallée de la Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve Saint-Georges
- 1 ZNIEFF de type 1 en cours de validation par le MNHN dans la partie basse de la Forêt de Rougeau, le long de la route de Seine-Port.



## Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) de l'Essonne

Les zones de préemption au titre des ENS concernent la quasi intégralité des zones naturelles et agricoles de la commune.

La zone des Canardières est identifiée comme ENS. Son rôle en tant que champ d'expansion des crues, de friches, et agriculture périurbaine a justifié ce choix. Elle est utilisée aujourd'hui en partie par le camping des Canardières en berge de Seine. Le camping pourrait nécessiter une mise aux normes.



### 3. Les risques et les nuisances

Des risques essentiellement liés à la présence de la Seine (PPRi) et à la géologie du territoire : risque de mouvements de terrains (zone rouge dans la forêt) consécutifs aux argiles

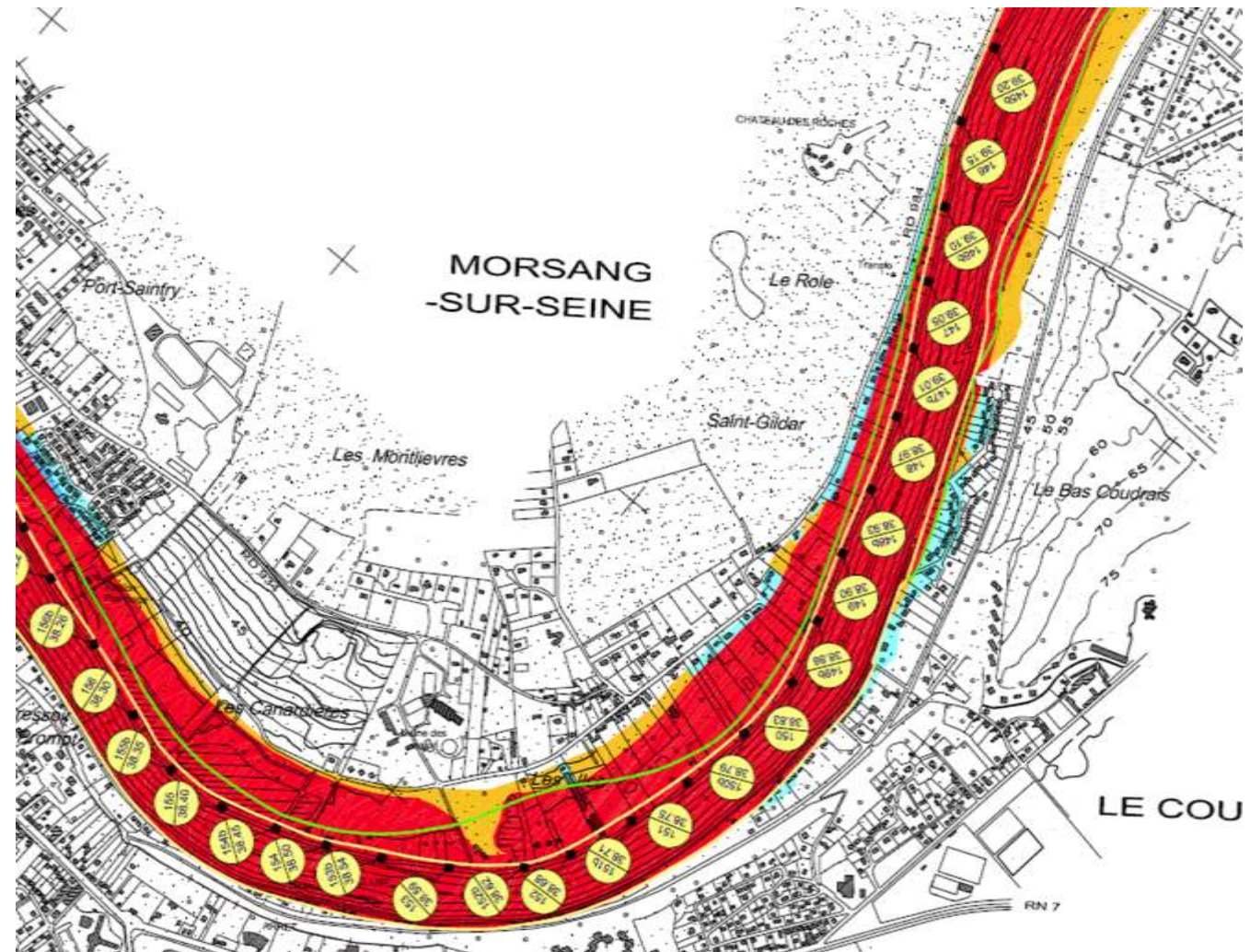
Risques argiles



## Le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine

Il impacte fortement le territoire communal aux abords de la Seine sur une largeur de 150 à 200 m environ.

- La zone rouge est complètement inconstructible.
- La zone orange permet des extensions ou des aménagements publics
- La zone bleue est partiellement constructible sans faire obstacle aux écoulements des eaux.
- L'augmentation du nombre de logements dans un bâti existant est interdite.



## Les risques technologiques

La commune présente peu de risques technologiques. Seul un risque lié aux TMD (transport de matières dangereuses) de type fluvial est à noter, sur la Seine.

Toutefois, le site de captage de l'usine, situé allée de l'Ecluse, servant notamment au stockage de chlore est concerné par une étude de dangers en cours de réalisation sur d'éventuels potentiels risques technologiques identifiés.

La commune supporte également une ancienne canalisation : gazoduc Moissy-Carmayel – Le Coudray-Montceaux (chemin des Iles puis traversée de la Seine au niveau de l'Ecluse) qui a été mise hors fonction. Il existe toutefois une servitude de protection définie par arrêté préfectoral du 30 mars 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisation d'hydrocarbures sur le territoire communal.

## Site et sols potentiellement pollués :

Aucun site n'est référencé dans la base de données BASOL.

3 sites sont recensés sur cette base de données BASIAS (sites potentiellement pollués). Il s'agit principalement d'activité de carrières ou de stockage de produits dangereux. L'état de connaissance est inventorié. Les secteurs d'accueil de projets ne sont pas directement concernés par ces sites potentiellement polluants.

## La qualité de l'air

Une très bonne qualité de l'air, grâce à l'éloignement relatif des zones de pollution, à l'absence de production massive de polluants (autoroutes, usines, etc.) à la présence de la forêt et une bonne aération liée à l'ouverture de la Seine. Toutefois, bien que la qualité de l'air apparaisse bonne, la commune est située dans la « zone sensible pour la qualité de l'air », définie par le SRCAE et le PPA d'Ile-de-France.

## 4. La gestion de l'eau et des déchets

### Gestion de l'eau

L'assainissement est de type non collectif sur tout le territoire communal.

Les eaux pluviales s'écoulent dans des puisards à l'exception de la Grande Rue et du chemin des Iles.

Morsang-sur-Seine est desservie en eau potable sur la totalité de son territoire urbanisé.

La gestion est assurée par Suez environnement / Lyonnaise des eaux

Il existe une importante servitude de captage autour des forages (cf. servitudes).

La commune est en effet impactée par les périmètres de protection :

- de la prise d'eau en Seine de Morsang-sur-Seine,
  - du captage « Morsang 2 »,
  - des captages « Morsang F2 », « Morsang F3 », « Morsang F4 » qui est un captage abandonné et rebouché,
  - du captage dit « les Canardières »
  - de la prise d'eau en Seine de Corbeil-Essonnes
- Des prescriptions sont associées à ces périmètres de protection, définies par des arrêtés préfectoraux.

<b>245 clients</b>	desservis en eau, au 31 décembre 2014, dans le cadre du contrat de délégation de service public.
<b>36 048 m<sup>3</sup> facturés</b>	en 2014.
<b>74,2 % : Rendement</b>	du réseau de distribution.
<b>7,1 km de réseau</b>	de distribution d'eau potable gérés dans le cadre du contrat de délégation de service public.
<b>100 %: Taux de conformité de la qualité microbiologique de l'eau</b>	produite et distribuée en 2014.
<b>100 %: Taux de conformité de la qualité physico-chimique de l'eau</b>	produite et distribuée en 2014.

### LES CHATEAUX D'EAU ET RESERVOIRS

Les châteaux d'eau et réservoirs disponibles au cours de l'année d'exercice dans le cadre de l'exécution du présent contrat sont :

Inventaire des châteaux d'eau et réservoirs						
Site	Volume	Télé-surveillance	Anti-intrusion	Régulation	Type	Nb de cuves
Réservoir de Morsang sur Seine	180 m <sup>3</sup>	Oui	Oui	Analogique	Tour	1

## Gestion des déchets

### Ordures ménagères

Depuis le 1er janvier 2009, la société SEMAER est le prestataire pour le ramassage des déchets ménagers. La collecte est effectuée une à deux fois par semaine par containers.

La collecte introduit le tri sélectif individuel des emballages, journaux et magazines. Cette mesure s'inscrit dans la mise en œuvre de la politique de développement durable poursuivie par la municipalité. La collecte introduit également une variation saisonnière de la collecte des déchets ménagers divers pour des considérations à la fois volumétrique, économique et d'hygiène.

- Du 1er avril au 30 septembre :

lundi : collecte des ordures ménagères et collecte des emballages

vendredi : collecte des ordures ménagères

- Du 1er octobre au 31 mars :

lundi : collecte des ordures ménagères et collecte des emballages

vendredi : pas de collecte

### Verre / textiles

Des containers destinés aux verres sont à disposition des habitants au bout du chemin des Iles.

### Encombrants

Deux ramassages par an des encombrants en porte à porte sont effectués.

**Déchets verts**

Trois ou quatre passages concernant les déchets verts sont prévus par an.

Les déchets verts comprennent uniquement les déchets de jardin. Les feuilles et herbes devront être présentées à la collecte, soit dans des poubelles (non dans les containers, ni plastiques), soit dans des sacs en papier biodégradables (sacs à disposition en Mairie).

**Déchetterie**

L'adhésion au SIREDOM a été actée par décision du 6 février 2009.

L'accès à la déchèterie de Saint-Pierre-du-Perray (comme à l'ensemble des déchèteries départementales) est désormais possible pour les habitants.

# Commune de Morsang-sur-Seine

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 avril 2017



# SOMMAIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD LES OAP ET LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC .....	5
A - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques. ....	15
B - La prise en compte des documents supra-communaux .....	19
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP .....	25
MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES .....	31
A - Les zones urbaines.....	33
1. La zone UCV .....	33
2. La zone UR .....	34
3. La zone UAE .....	35
B - La zone naturelle (N) .....	37
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUEES PAR LE PLU .....	39
A. Les dispositions communes aux différentes zones .....	41
B. Les règles particulières aux différentes zones.....	45
C - Les outils complémentaires.....	59
1. Les emplacements réservés.....	60
2. Les espaces boisés classés (EBC).....	61

- 3. La protection des lisières forestières..... 61
- 4. Les éléments de patrimoine ..... 61
- 5. La protection des zones humides présumées (au titre des articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme) ..... 64
- 6. Les corridors écologiques (au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme) ..... 64

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 65

PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU ..... 73

**Explication des choix retenus pour établir le PADD les OAP et le dispositif réglementaire au regard des enseignements du diagnostic**

	<b>Les enseignements du diagnostic</b>	<b>Les orientations du PADD</b>	<b>La traduction dans les OAP et le dispositif réglementaire</b>
<b>1. L'aménagement, l'équipement, l'urbanisme : objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<p><i>Morsang-sur-Seine possède une ambiance paysagère de village, caractérisée par la forte présence de l'élément végétal, notamment dans les parcs et jardins privés et de caractéristiques paysagères qui ont une valeur patrimoniale.</i></p> <p><i>Les espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains) représentent selon le Mode d'Occupation des Sols publié par l'IAU 55,7 hectares, soit 12,7 % de la superficie communale.</i></p>	<p><b>Dans le village, maintenir les formes urbaines actuelles et faire en sorte que les nouvelles constructions qui seront réalisées s'intègrent dans le gabarit des constructions environnantes et respectant l'équilibre entre le bâti et le végétal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune de Morsang-sur-Seine est marquée, selon le PADD par « un véritable équilibre entre le bâti et le végétal ». De plus, la qualité paysagère est notamment liée à « la qualité esthétique de la plupart des clôtures mélangeant souvent le végétal et le minéral ».</li> <li>• Le PADD entend ainsi « préserver ces caractéristiques », notamment en « préservant la présence du végétal ainsi que les percées visuelles vers les parcs et jardins ».</li> <li>• Une attention est portée à l'intégration des constructions nouvelles en veillant à leur « qualité architecturale », de même qu'à la « qualité esthétique des clôtures ».</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 1 route de Saintry prévoit un principe d'implantation des constructions visant à préserver la qualité paysagère de l'environnement urbain, notamment par le respect d'un retrait, tant par rapport à la route, que par rapport aux constructions voisines. En outre, le « principe d'accès et de desserte » se veut « paysagé ». Enfin, il est affirmé la volonté de « préserver l'ouverture visuelle vers la vallée de la Seine ».</p> <p>Les OAP 2, 3 et 4 ayant pour objet la protection et la valorisation de grandes propriétés prévoient la protection des parcs paysagers, accompagnée de la protection des arbres remarquables dans l'OAP 2 et des perspectives vers la forêt de Rougeau dans l'OAP 3. Il est également prévu la protection du bâti existant tout en préservant la possibilité de travaux dans le bâti existant, et en extension mesurée dans le cas des OAP 2 et 3. Enfin, l'OAP 3 indique la « protection des murs d'enceinte ».</p>
	<p><i>Le diagnostic foncier a évalué un potentiel de construction sous la forme de densification diffuse à l'intérieur des zones urbanisées d'environ 5 à 10 logements.</i></p> <p><i>Il a également été identifié 7 sites de projet pouvant potentiellement donner lieu à des projets d'ensemble. Ceux-ci pourraient permettre la construction de 25 à 35 logements.</i></p>	<p><b>Centrer les futurs projets de construction sur des sites identifiés à l'intérieur des zones urbanisées du village afin d'éviter l'étalement urbain sur des espaces naturels et agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD espère permettre de « maintenir les équilibres démographiques en visant notamment l'accueil de jeunes ménages, ce qui doit permettre de stabiliser les effectifs scolaires »</li> <li>• Il s'agit également de « ne pas étendre l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine du village »</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 1 route de Saintry a pour objet la constitution d'une opération de construction de 6 logements avec des parcelles moyennes de 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les OAP 2, 3 et 4 ayant pour objet la protection et la valorisation de grandes propriétés prévoient toutes la définition « d'emprises constructibles permettant l'accueil de constructions nouvelles », qui sont chaque fois d'une maison au maximum, soit potentiellement la construction de 3 maisons.</p>

<p><b>2. L'environnement et le développement durable</b></p>	<p><i>Les documents supra-communaux indiquent des principes de protection des espaces agricoles et des espaces boisés et naturels, particulièrement la forêt de Rougeau, occupant une superficie de 290 hectares, avec de nombreuses lisières entre l'espace forestier et les zones urbaines.</i></p> <p><i>Il existe sur le territoire deux ZNIEFF de type 2 (la forêt de Rougeau et la vallée de la Seine) et une de type 1 en cours de validation (dans la partie basse de la forêt de Rougeau).</i></p> <p><i>Les risques sont essentiellement liés à la présence de la Seine, la commune est ainsi concernée par un PPRI.</i></p> <p><i>Il existe une importante servitude de captage autour des forages de la Lyonnaise des eaux.</i></p> <p><i>La commune comporte peu de parcelles agricoles et certaines sont toujours cultivées, d'autres en jachères.</i></p>	<p><b>Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La protection de la trame verte : le PADD s'appuie sur les documents supra-communaux pour identifier les espaces à préserver et mettre en valeur. Ainsi, le PADD exprime une attention à porter sur : « la forêt de Rougeau et ses abords », « les zones naturelles et en particulier les berges de Seine » et « les espaces agricoles en tant que zone ouverte, mais comprenant également la préservation des bosquets et haies ». La forêt de Rougeau et ses abords boisés apparaissent « porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité » et « sont particulièrement sensibles sur le plan écologique ».</li> <li>• Le PADD permet la protection de la « trame bleue » représentée par « la vallée de la Seine et ses berges, darses et étangs, le réseau de mares en forêt de Rougeau, les zones humides et les milieux écologiques sensibles ».</li> <li>• Il doit être pris en compte, selon le PADD les « corridors écologiques » en améliorant notamment « les accès gibiers à la Seine ».</li> <li>• Les risques doivent être pris en compte en n'autorisant pas de construction « dans les zones inondables et humides du lit majeur de la Seine conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine »</li> <li>• Enfin, le PADD identifie des « mesures en faveur de la qualité de l'eau » par la protection des « périmètres de protection de captage » et à « veiller au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonome »</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>Les trois OAP prévoient la « protection du parc paysager », ceux-ci participant de la trame verte, celui du Château Grande rue (OAP 2) étant de surcroît en lien avec la forêt de Rougeau.</p> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le zonage indique la préservation de quatre corridors écologiques au titre de l'article R. 123-11 i du Code de l'urbanisme.</p> <p>Un règlement adapté est rédigé pour chaque quartier constitué, avec des règles d'implantation et de gabarit conformes aux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre du bourg est classé en zone UCV où les enjeux sont la préservation du patrimoine architectural et la maîtrise des évolutions du bâti pour ne pas compromettre la qualité paysagère et de composition d'ensemble du site.</li> <li>- La zone UR définit les quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels. Le règlement a défini pour ces quartiers des règles permettant une évolution modérée et encadrée des droits à construire. Pour ces quartiers résidentiels a ainsi été fixée une règle de retrait de 8 m des fonds de parcelles pour les constructions principales afin de conserver une proportion d'espace de jardin et d'espace vert perméable.</li> <li>- La zone UAE accueille des activités économiques, elle fait l'objet d'un règlement qui favorise l'évolution de ces activités économiques tout en prenant des dispositions favorables à l'intégration dans le site et à la préservation de la qualité paysagère.</li> </ul>
--	--	---	--

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>3. La mise en valeur des paysages</b></p>	<p><i>La topographie de la commune est marquée par la vallée de la Seine et le plateau forestier, avec un coteau orienté au sud.</i></p> <p><i>La commune bénéficie de la présence de la Seine, élément paysager majeur et support d'activités de pêche. Les zones potentiellement humides couvrent selon la DRIEE une grande partie du territoire communal. La forêt de Rougeau est traversée par de nombreux sentiers de randonnée et de loisirs. Un camping est présent sur la commune.</i></p>	<p><b>La mise en valeur des paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A propos de la mise en valeur des paysages, le PADD s'articule suivant six orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>• « bien affirmer les entités paysagères marquées, aux caractéristiques spécifiques » (le coteau boisé, le coteau urbanisé et la vallée de la Seine),</li> <li>• « protéger les éléments de paysage liés à l'eau et aux zones humides »,</li> <li>• « prendre des mesures pour enrayer la tendance à la fermeture des vues et des paysages », « protéger les lisières »,</li> <li>• « améliorer les accès et les sentiers en forêt : chemins communaux à améliorer et projets d'aménagement à intégrer »,</li> <li>• « permettre la réalisation d'un espace de détente / sport sur la bande verte au nord du parc du château ».</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 3 indique une « protection du parc paysager et des perspectives vers la forêt de Rougeau ».</p> <p>L'OAP 1, en limite parcellaire de la station de captage de la Lyonnaise des Eaux présente sur la commune, entend « préserver l'ouverture visuelle vers la vallée de la Seine ».</p> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le document graphique définit un Espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et 133-2 du Code de l'urbanisme sur la forêt de Rougeau. En outre, trois espaces verts protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le document graphique, dont deux concernant des parcs privés de grandes propriétés. Enfin, le document graphique indique des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il est également rappelé dans l'article 11 des zones UCV et UR qu'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 ».</p> <p>L'article 11 des zones UCV et UR indique également que « doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres », tandis que « l'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables ». De plus, « un nuancier est joint en annexe du présent règlement afin de favoriser les harmonies de couleurs dans un objectif d'esthétique urbaine ».</p> <p>Pour ce qui est de la zone UAE, les « constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ».</p>
---	--	---	---

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>4. La protection et la mise en valeur du patrimoine</b></p>	<p><i>La commune bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable. Celui-ci reflète les différentes phases de l'histoire du village.</i></p> <p>Les caractéristiques architecturales sont diverses selon la fonction exercée et l'époque de constructions. Morsang-sur-Seine compte plusieurs châteaux, des grandes villas et un patrimoine lié à la présence de la Seine et au trafic fluvial ou au rôle de lieu de villégiature de Morsang-sur-Seine. Le clocher de l'église est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 17 février 1950.</p>	<p><b>La protection et la mise en valeur du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD entend « préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture ». Il s'agit également de « conserver la structure traditionnelle du village dont la composition d'origine a été remarquablement conservée ».</li> <li>En outre, le PADD vise à protéger les bâtiments remarquables indissociables de leur parc paysager attenant pour éviter des divisions ou constructions susceptibles de dénaturer l'ensemble patrimonial » et « rendre possible les évolutions du château des Roches ».</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 1 vise la préservation de la qualité paysagère avec des « principes d'accès et de desserte paysagés » et une implantation des nouvelles constructions respectant la structure urbaine et les constructions environnantes, notamment par la mise en place d'un retrait par rapport à la route de Saintry et en fond de parcelle.</p> <p>Les OAP 2, 3 et 4 ayant pour objet la protection et la valorisation de grandes propriétés prévoient la « protection du bâti existant » et la « protection du parc paysager », avec pour l'OAP 2 une précision sur la protection des « arbres remarquables » et pour l'OAP 3 la protection des « perspectives vers la forêt de Rougeau ».</p> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Les bâtiments et les espaces paysagers identifiés comme constitutifs du patrimoine et de l'identité communale sont repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de deux châteaux.</p>
---	--	--	--

## 5. Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

*La commune de Morsang-sur-Seine compte 255 logements en 2012. Le rythme de construction est en diminution entre 2004 et 2014.*

*On remarque une légère tendance au vieillissement de la population sur la période récente.*

*L'école communale des Montelièvres compte deux classes, accueillant les élèves du pré-CP au CM2.*

### Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

- Suivant le projet de territoire Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, la commune de Morsang-sur-Seine fait partie des communes devant permettre aux catégories sociales supérieures de trouver un lieu où habiter.
- Le PADD entend « assurer les conditions de maintien des équipements et services publics, notamment de l'école ». Ainsi, il s'agit de « mettre l'accent sur des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages », notamment par la construction sur les sites identifiés principalement de « logements de taille moyenne », le PADD complétant avec l'exemple des maisons « bi-familiales ».

### Dans les OAP :

L'OAP 1 route de Saintry dont a pour objet la constitution d'une opération de construction de 6 logements avec des parcelles moyennes de 800 m<sup>2</sup>.

Les OAP 2, 3 et 4 ayant pour objet la protection et la valorisation de grandes propriétés prévoient la définition « d'emprises constructibles permettant l'accueil de constructions nouvelles », qui sont chaque fois d'une maison au maximum.

La programmation des OAP de diversifier l'offre en logements en direction de jeunes ménages de manière à équilibrer la pyramide des âges et à conforter les effectifs scolaires.

### Dans le dispositif réglementaire :

Les dispositions réglementaires des zones UCV et UR ont pour objectif de préserver le caractère paysager de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et le végétal. L'objectif est de permettre une évolution modérée de ces quartiers tout en assurant la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles.

<p><b>6. Les transports et déplacements</b></p>	<p><i>La commune de Morsang-sur-Seine n'est accessible presque qu'uniquement par la voiture. La gare du Plessis-Chenet (RER D) est accessible à pieds par l'intermédiaire d'une parcelle au niveau de l'écluse. La commune est également desservie par les transports en commun par l'intermédiaire de deux lignes de bus.</i></p> <p><i>On recense de nombreux sentiers et chemins, notamment dans la forêt de Rougeau.</i></p>	<p><b>Les transports et déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD entend améliorer l'accès à la gare du Plessis-Chenet par le développement du cheminement piéton et une réflexion sur l'installation d'un contrôle d'accès stationnement, ainsi qu'un garage à vélo sécurisé aux abords de la passerelle.</li> <li>• Il s'agit également « d'accompagner tous les projets de création de logements par des places de stationnement en nombre suffisant sur les terrains privés », « améliorer la cadence des bus notamment vers Corbeil et les centres commerciaux » et « engager un programme d'actions de balisage et d'entretien des chemins et sentiers ».</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 1 prévoit la création du « stationnement répondant aux besoins des logements, ces stationnement doivent être réalisés à la parcelle ».</p> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le règlement intègre les normes de stationnement édictées par le PDUIF et assure la possibilité de création de locaux de stationnement vélos dans les futures constructions collectives. Les règles de stationnement (article 12) sont adaptées aux besoins, avec une obligation de traitement en espace perméable des places extérieures. Préservation de nombreuses circulations douces par le zonage N inconstructible.</p>
<p><b>7. Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie</b></p>	<p><i>La commune n'est pas reliée au réseau internet par la fibre optique, tandis que le débit ADSL est assez faible. De même, la couverture en réseau de téléphonie mobile est moyenne sur la commune.</i></p>	<p><b>Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD vise le développement des communications numériques et réseaux d'énergie de deux manières : par la « poursuite de l'action pour l'amélioration des débits », notamment par le développement de la fibre optique, et en « continuant le travail d'enfouissement systématique des réseaux d'énergie et communications ».</li> </ul>	<p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le règlement des zones UCV, UR et UAE indique à l'article 4 : « 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. »</p>

<p><b>8. L'équipement commercial</b></p>	<p><i>Un commerce (épicerie et restaurant) a été implanté par la commune dans le prolongement de la mairie pour permettre aux habitants de disposer d'un pôle de services de proximité au centre du village.</i></p>	<p><b>L'équipement commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD entend « maintenir l'équipement commercial existant : épicerie, restaurants... »</li> <li>• Il n'est pas envisagé le développement de l'activité économique, hormis possiblement par un « développement lié aux activités touristiques ou à l'activité agricole comme cela existe déjà sur la commune »</li> </ul>	<p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le dispositif réglementaire ne définit pas d'orientation particulière pour les activités commerciales, leur implantation est autorisée dans les zones UCV et UR.</p>
<p><b>9. Le développement économique</b></p>	<p><i>On compte environ 65 entreprises sur le territoire de Morsang-sur-Seine en 2013 selon l'INSEE.</i></p> <p><i>La « Lyonnaise des Eaux » a un centre de captage traitement et distribution d'eau sur la commune. L'entreprise LCDC Telecom's emploie 14 personnes.</i></p> <p><i>Le développement économique est contraint par la faiblesse des débits internet et de téléphonie.</i></p> <p><i>L'activité touristique est représentée par un camping, notamment prisé par une clientèle de pêcheurs.</i></p> <p><i>L'agriculture n'est pas très présente sur le territoire communal, la plupart des terrains agricoles sont par ailleurs situés en zone inondable.</i></p>	<p><b>Le développement économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD entend « assurer la pérennité des entreprises existantes créatrices d'emplois », nomment la présence de l'entreprise La Lyonnaise des Eaux, qui remplit une « mission d'intérêt général de production et distribution d'eau potable », le « maintien des activités artisanales » et de « rendre possible des évolutions du château des Roches ».</li> <li>• Il envisage également une « diversification de l'activité agricole » en « confortant l'activité agricole » et en « permettant l'accueil d'une agriculture de proximité »</li> <li>• Selon le PADD, les « nouvelles formes de travail » doivent être prises en compte.</li> <li>• Enfin, il entend « développer l'activité touristique en misant sur les nombreux atouts du territoire », avec notamment des « potentialités de création de structures d'accueil et d'hébergement dans des bâtiments anciens », en maintenant « les fonctions de loisirs liées à la Seine : pêche, activités nautiques, guinguette... », en mettant en œuvre « les projets de liaisons douces à créer / améliorer ». Enfin, il s'agit « d'accompagner la mise aux normes du camping », avec la volonté d'une « montée en gamme ».</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP 4, concernant le château des Roches envisage la « possibilité de changement d'affectation des constructions existantes à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtellerie – parahôtellerie,</li> <li>- Equipements médical et/ou service social,</li> <li>- Bureau / séminaire,</li> <li>- Formation. »</li> </ul> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>La zone UAE a vocation à accueillir des activités et constructions à usage d'activités économiques : PME, artisans, bureaux... Elle correspond à l'emprise des installations de traitement des eaux. De petites activités, notamment artisanales peuvent néanmoins s'implanter dans les zones UCV et UR. Ceci favorise potentiellement une certaine mixité fonctionnelle lorsqu'elle est rendue possible par les accès et les conditions de sécurité et de compatibilité avec le caractère résidentiel. L'article 1 des zones UCV et UR prohibe ainsi les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt.</p> <p>Les secteurs occupés par des terres agricoles (grande culture ou pâturage) sont classés en zone N. Ce classement garantit une préservation de la destination agricole du site, en lien avec la protection paysagère inhérente à ces milieux (site inscrit rive de Seine, PPRI...)</p>

<p><b>10. Les équipements et les loisirs</b></p>	<p><i>Le niveau d'équipements est suffisant par rapport au nombre des habitants. La commune dispose d'une mairie, d'une salle polyvalente, de l'école des Montelièvres, qui compte deux classes accueillant les enfants à partir du pré-CP jusqu'au CM2, d'un tennis, d'un espace vert de loisir et du centre technique municipal.</i></p>	<p><b>Les équipements et les loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD n'envisage « aucun projet nouveau pour les 10 ans à venir en matière de superstructures d'équipements »</li> <li>• Cependant, « l'emprise du terrain communal paysager à proximité de l'école est maintenue dans une vocation d'équipement public » pour « faire face aux éventuels besoins pour les années à venir ».</li> </ul>	<p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>L'implantation d'équipements publics est possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle, avec des dérogations à la règle générale afin de ne pas compromettre la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont les besoins ne sont pas encore connus aujourd'hui.</p>
--	--	---	--

<p><b>11. Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables</b></p>	<p><i>Une liaison douce a été aménagée en 2012 avec une passerelle au-dessus du barrage de Coudray-Montceaux, celle-ci permet de relier le village de Morsang-sur-Seine, à la gare du Plessis-Chenet.</i></p>	<p><b>Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD entend notamment « favoriser l'adaptation de l'habitat aux énergies renouvelables, en prenant soin d'assurer l'intégration environnementale et paysagère » et « développer les modes de circulations douces, notamment pour les trajets quotidiens afin de réduire l'usage de l'automobile ».</li> </ul>	<p><b>Dans les OAP :</b></p> <p>L'OAP prévoit que les maisons soient orientées dans le cadre d'une « recherche du meilleur ensoleillement des constructions ». Ceci pourrait également permettre la mise en place de panneaux solaires sur les toits des maisons, participant au développement des énergies renouvelables sur la commune.</p> <p><b>Dans le dispositif réglementaire :</b></p> <p>Le dispositif réglementaire indique à l'article 15 de la zone UCV que « l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction ».</p> <p>Selon l'article 15 des zones UCV et UR, « il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un maximum de vitrage au sud à créer</li> <li>- une orientation Sud à privilégier ».</li> </ul>
--	---	--	--



## A - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### 1/ L'objectif démographique

L'objectif démographique est de viser à une légère augmentation de la population, afin de ne pas déstructurer l'harmonie bâtie du village et l'équilibre entre la population et les équipements. Le SDRIF indique que les orientations du PLU doivent permettre d'assurer une croissance démographique et bâtie dans l'enveloppe urbaine équivalente à 15%. La population en 2012 étant estimée selon l'INSEE à 529 habitants, cela équivaut à une augmentation potentielle de la population de 79 personnes, soit une perspective de 608 habitants à l'horizon 2030. Les justifications suivantes sont fondées suivant cette croissance potentielle.

### 2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le PLU entrera en vigueur en 2017. Le tableau ci-dessous détaille la situation suivant les derniers chiffres connus estimée en 2013 concernant le parc de logements et la population :

	LOGEMENTS	POPULATION
2012 (chiffres INSEE) <sup>1</sup>	<b>255</b> (dont 192 résidences principales, soit 75,2%)	<b>529</b> (soit 2,76 personnes par résidence principale)

En 2007, le parc de logements était de 227 logements, dont 168 résidences principales, et le nombre d'habitants de 491, soit un taux de 2,92 personnes par résidence principale. En 2012, le nombre de résidences principales est passé à 192 et le nombre d'habitants à 529, soit un taux d'occupation de 2,76 personnes par résidence principale. Le nombre de personnes par logement a donc baissé entre 2007 et 2012. Par ailleurs, le taux de logements vacants a également diminué (passant de 5,9% en 2007 à 3,7% en 2013), tandis que la part des résidences secondaires (20,0% en 2007, 21,1% en 2012) a légèrement augmenté.

<sup>1</sup> Le choix a été fait de retenir, pour les justifications de la production de logements à prévoir, les estimations INSEE de 2012 pour les logements et la population. En effet, l'estimation INSEE pour 2013 est de 275 logements. Ce chiffre représenterait en un an une croissance de 20 logements, soit environ 7,8 % d'augmentation. Cette estimation paraît incohérente en l'absence d'opération d'ensemble de logements sur la commune. De surcroît, les chiffres communaux de la construction de logements indiquent la construction annuelle d'un seul nouveau logement entre 2011 et 2013.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement sur le long terme à Morsang-sur-Seine (une tendance globale au maintien depuis 1990 entre 2,7 et 3 personnes en moyenne par résidence principale) et à l'échelle régionale et nationale (tendance à la baisse), les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon les hypothèses suivantes :

1. Le nombre moyen de personnes par logement baisse légèrement, pour atteindre environ 2,7 personnes par résidence principale à échéance 15 ans et il faut donc prendre en compte un point mort.
2. Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à environ 2,8 personnes par résidence principale à échéance 15 ans. Dans cette hypothèse il n'y a pas de point mort.

	<b>HYPOTHÈSE 1</b> légère baisse du nombre de personnes par logement à environ 2,7	<b>HYPOTHÈSE 2</b> baisse du nombre de personnes par logement à environ 2,6
<b>Nombre de résidences principales nécessaires</b>	608 habitants / 2,7 ➤ <b>225</b> résidences principales	608 habitants / 2,6 ➤ <b>234</b> résidences principales
<b>Parc réel de logements nécessaire</b> (en sachant que les résidences principales correspondent à 79,6% du parc en 2013, avec une tendance régulière à la hausse pouvant permettre d'envisager une part des résidences principales équivalent à 80% du parc de logements à l'horizon 2030)	225 x 100 / 80 ➤ <b>281</b> logements	234 x 100 / 80 ➤ <b>293</b> logements
<b>Logements à réaliser sur la période 2014-2030</b>	281 ( <i>parc nécessaire en 2030</i> ) – 255 ( <i>parc estimé en 2012</i> ) ➤ <b>26</b> logements ( <i>soit environ 1 à 2 / an sur la période 2014-2030</i> )	293 ( <i>parc nécessaire en 2030</i> ) – 255 ( <i>parc estimé en 2012</i> ) ➤ <b>38</b> logements ( <i>soit 2 / an sur la période 2014-2030</i> )

### **3/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif démographique**

L'essentiel des logements nouveaux pourront être construits dans la zone UR. Cette zone comprend l'OAP 1, prévoyant un programme de 6 logements sur un terrain route de Saintry.

Par ailleurs le règlement de la zone UR permet la réalisation de constructions en diffus dans le respect des formes urbaines. Ce potentiel est estimé à environ 1 logement par an ou tous les deux ans soit de 5 à 10 logements à l'horizon du PLU. Cette estimation tient compte du coefficient de rétention foncière (le fait que tous les propriétaires n'utiliseront pas dans les dix années à venir, l'ensemble de leurs droits à construire) et du rythme de construction des dernières années.

Par ailleurs, les sites de projet potentiels identifiés dans le diagnostic foncier sont (hormis le site route de Villedon en zone UCV) situés en zones UR 1, UR 2 et UR 2i. Le règlement sur ces zones permet de procéder à des constructions de maisons de manière diffuse ou suivant des opérations d'ensemble en respectant les formes urbaines actuelles. Ces sites de projet identifiés représentent un potentiel de 25 à 35 logements.

Au total, le dispositif réglementaire permet bien la réalisation des 25 à 40 logements en cohérence avec l'objectif démographique.

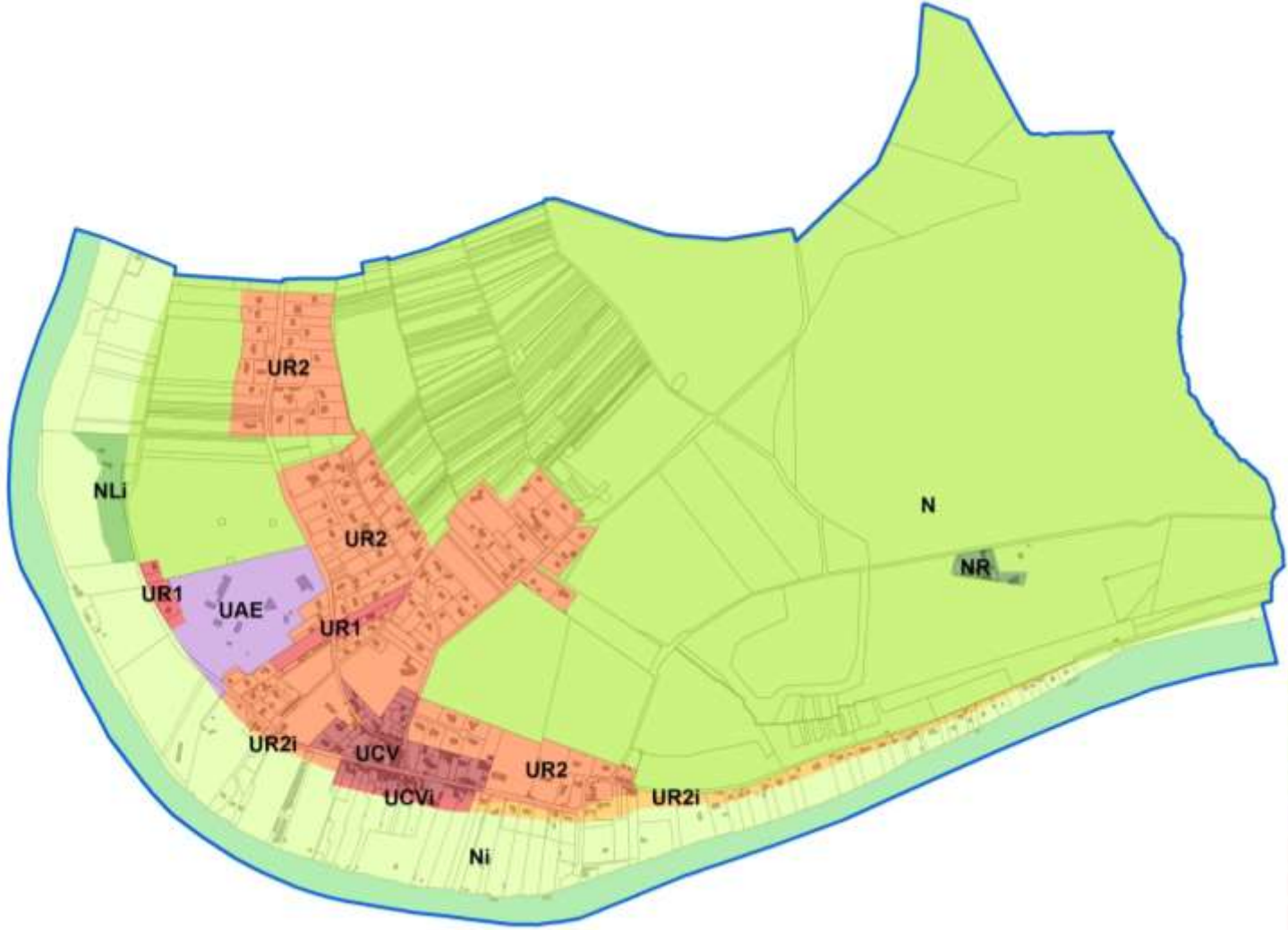
### **4/ La lutte contre l'étalement urbain**

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de participer à l'effort de construction de logements à l'échelle régionale, la commune de Morsang-sur-Seine a identifié, sur la base du diagnostic, un certain nombre de sites présentant un potentiel pour le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiés. L'ensemble de ces sites est localisé dans l'enveloppe bâtie. La réponse aux besoins en logements se fera donc soit par de petites opérations de logements sur des sites bien identifiés, soit sous forme de densification diffuse à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

La construction nouvelle n'aura donc pas pour conséquence la consommation d'espaces agricoles ou naturels sur le territoire communal.

Récapitulatif de la surface des zones

Zone	Superficie (ha)
UCV + UCVi	6,9
UR1 + UR2 +UR2i	53,9
UAE	8,3
N + Ni	366,6
NR	0,9
NLi	2,4
TOTAL	439,1 ha



## B - La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

### LE SDRIF :

**Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)** est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

**Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.** Aucun SCOT ne faisant écran, le PLU de Morsang-sur-Seine doit être compatible avec le schéma directeur.


Le SDRIF ne prévoit aucune extension de l'urbanisation, et étant donné l'absence de continuité avec la gare de l'autre côté de la Seine, la commune ne pourra pas bénéficier de la possibilité d'extension des 5 % prévue par le SDRIF pour certaines communes.



Carte : Extrait du SDRIF 2013


Source : SDRIF 2013

### **Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :**

 Pastille « Les quartiers à densifier à proximité des gares » : Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Il doit être rendu possible sur l'ensemble de la commune une densification humaine et bâtie d'au-moins 15%. Le PLU devra permettre dans ces quartiers desservis par la gare du Plessis-Chenet un accroissement de la densité humaine et des espaces bâtis d'au-moins 15% à l'horizon 2030 depuis 2013. Le PLU devra donc permettre sur l'ensemble de la commune la construction de 38 logements et une augmentation de la population de 79 habitants.

#### **PRISE EN COMPTE :**

*Les sites de projets principaux identifiés dans le PLU sont inclus dans l'espace urbain tel que défini au MOS de 2013. En conséquence le PLU va permettre de répondre aux objectifs du SDRIF sur ce point. L'ensemble des secteurs identifiés en espaces urbanisés à optimiser ou à densifier à proximité des gares sont classés en zone U dans le PLU. Ils recouvrent UCV, UR et UAE. Sur l'ensemble de ces secteurs le dispositif réglementaire permet la réalisation de nouvelles constructions et une densification maîtrisée de l'espace urbain. Au sein de la zone UAE, le dispositif réglementaire a été assoupli par rapport au POS appliqué précédemment afin de permettre l'évolution des entreprises présentes et l'accueil de nouvelles activités. Enfin, les sites de projets identifiés au sein du diagnostic foncier permettent en grande partie de répondre à l'objectif de densification des espaces d'habitat, permettant d'accueillir environ 25 à 35 logements. Par ailleurs, il apparaît raisonnable de tabler sur une densification modérée des quartiers résidentiels, avec la construction de 5 à 10 logements à l'horizon 2030 dans le diffus.*

 Les espaces à préserver et valoriser (espaces boisés et espaces naturels, et espaces verts et espaces de loisirs) : Ce sont des espaces non urbanisés qui ne doivent pas être urbanisés. Il s'agit notamment de la forêt de Rougeau et d'espaces de jardins et de parc de résidences en bordure de Seine.

#### **PRISE EN COMPTE :**

*Les OAP sur les grandes propriétés prévoient la protection des parcs paysagers. En outre, les espaces boisés sont classés en zones N et Ni (espaces identifiés dans le SDRIF comme étant à préserver et valoriser). Aucune nouvelle construction n'est permise dans la zone N, hormis des habitations légères de loisirs et toute forme d'habitations légères liées aux loisirs, logements de fonction et fonctionnement du camping (sanitaire, etc.). De surcroît, la forêt de Rougeau est classée en Espace Boisé Classé suivant les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.*

## LE PDUIF :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020. Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prescriptions portant sur le stationnement vélo</b> (stationnement sur le domaine privé)</li> </ul>	<p><b>Prise en compte dans le PLU :</b></p>
<p><i>Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »</i></p> <p><b>Habitat collectif</b> : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;</p> <p><b>Bureaux</b> : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP, industries et équipements publics</b> : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p> <p><b>Établissements scolaires</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,</li> <li>• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves,</li> <li>• Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants.</li> </ul>	<p><b>ZONAGE / RÈGLEMENT :</b></p> <p>Il n'est pas défini à l'article 12 de prescriptions particulières pour les stationnements vélo privés. S'appliquent donc les prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prescriptions portant sur le stationnement des véhicules motorisés</b> (stationnement sur le domaine privé)</li> </ul>	
<p><b>A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.</b></p> <p>Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.</p>	<p><b>ZONAGE / REGLEMENT :</b></p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement et un maximum de trois</li> </ul> <p>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 d'assiette de la construction.</p> <p>Dispositions particulières dans le cas d'une extension</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stationnement voiture bureaux</b></li> </ul> <p>Intégrer des normes plafond :</p> <p>À moins de 500 m de la gare du Plessis-Chenet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SP maximum</li> </ul> <p>À plus de 500 m de la gare du Plessis-Chenet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SP maximum</li> </ul>	<p><b>ZONAGE / REGLEMENT :</b></p> <p><b>Constructions à usage de bureaux :</b></p> <p>Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.</p>

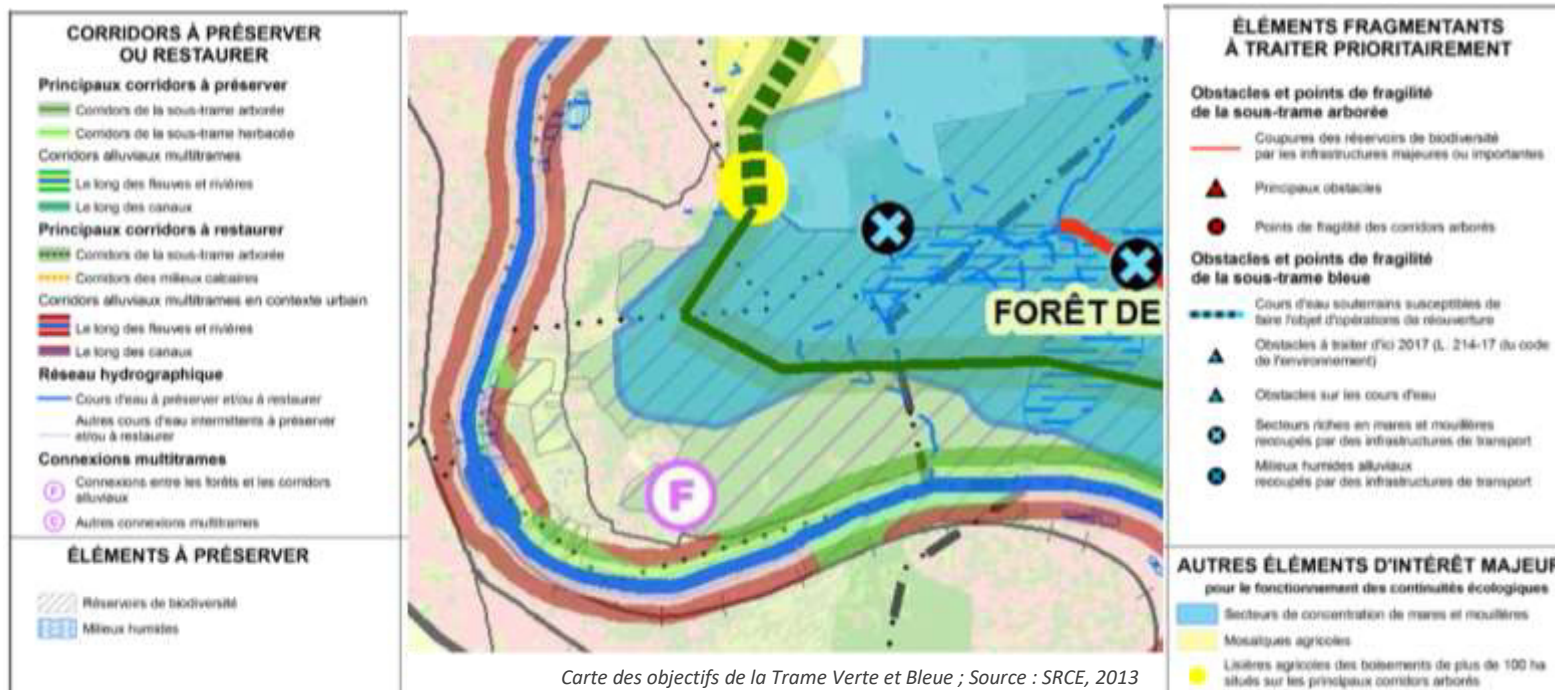
## LE SRCE :

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

- La forêt de Rougeau, tout comme la Seine et ses abords sont identifiés par le SRCE en tant que « réservoir de biodiversité ». La forêt présente également une concentration de mares et mouillères. Une connexion multi trames est identifiée entre forêt et berges de Seine.
- Des corridors de la sous trame arborée à réserver ainsi que des corridors alluviaux le long des fleuves à préserver ou en contexte urbain à restaurer.
- Le réseau hydrographique est bien repéré (Seine, ravin du Gouffre).

## PRISE EN COMPTE :

La forêt de Rougeau est classée en zone N et espace boisé classé, ce qui permet sa protection au titre de la trame verte et bleue. Le corridor de la sous-trame arborée est également préservé au titre du classement en zone N. L'application du PPRI en tant que servitude maintient une inconstructibilité tout au long de la Seine, préservant ainsi la connexion multi-trame identifiée par le SRCE.





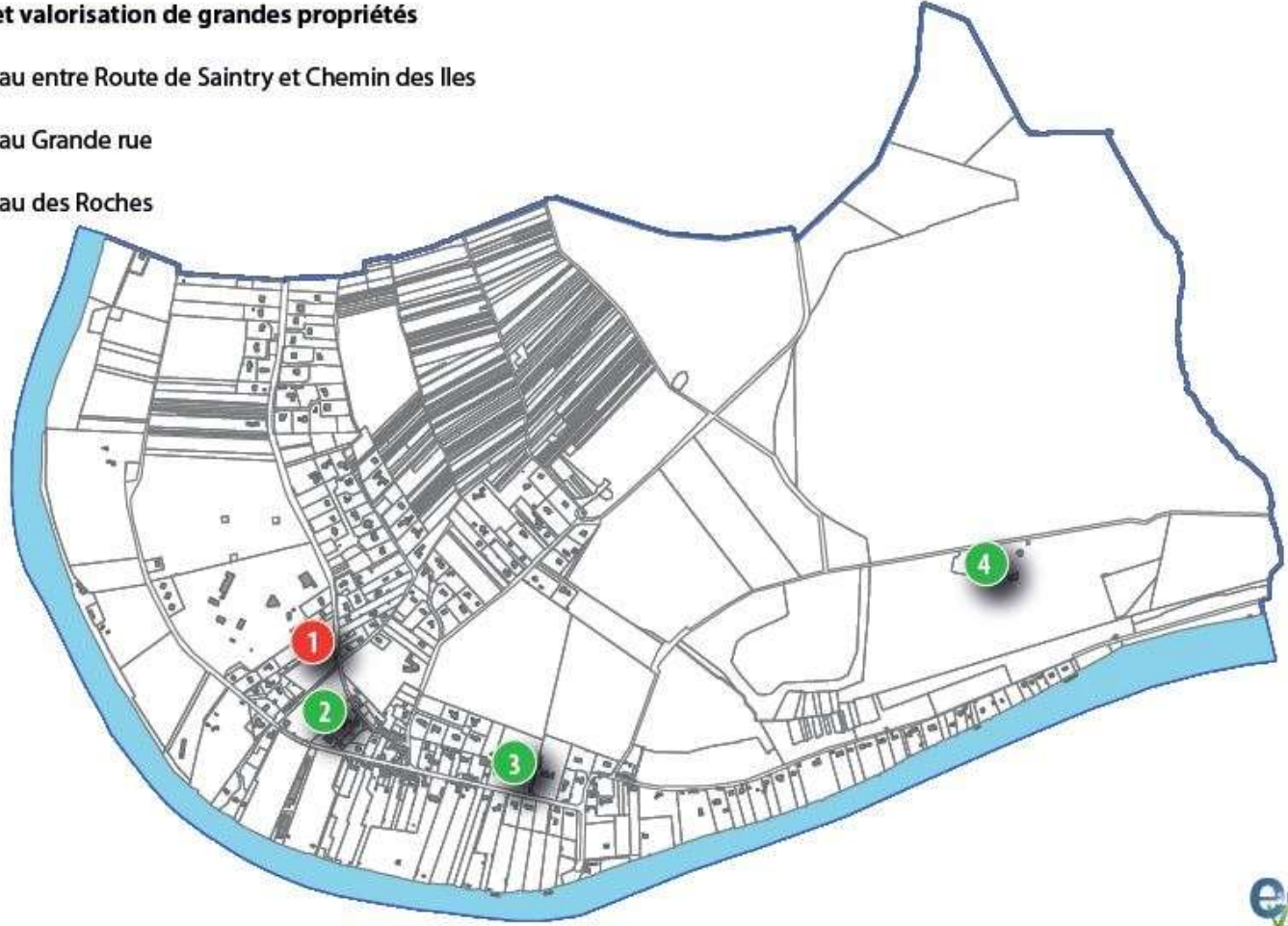
## **Explication des choix retenus pour établir les OAP**

**Site de projet à vocation de logements**

- 1 Route de Saintry

**Protection et valorisation de grandes propriétés**

- 2 Château entre Route de Saintry et Chemin des Iles
- 3 Château Grande rue
- 4 Château des Roches



### Le site de projet route de Saintry

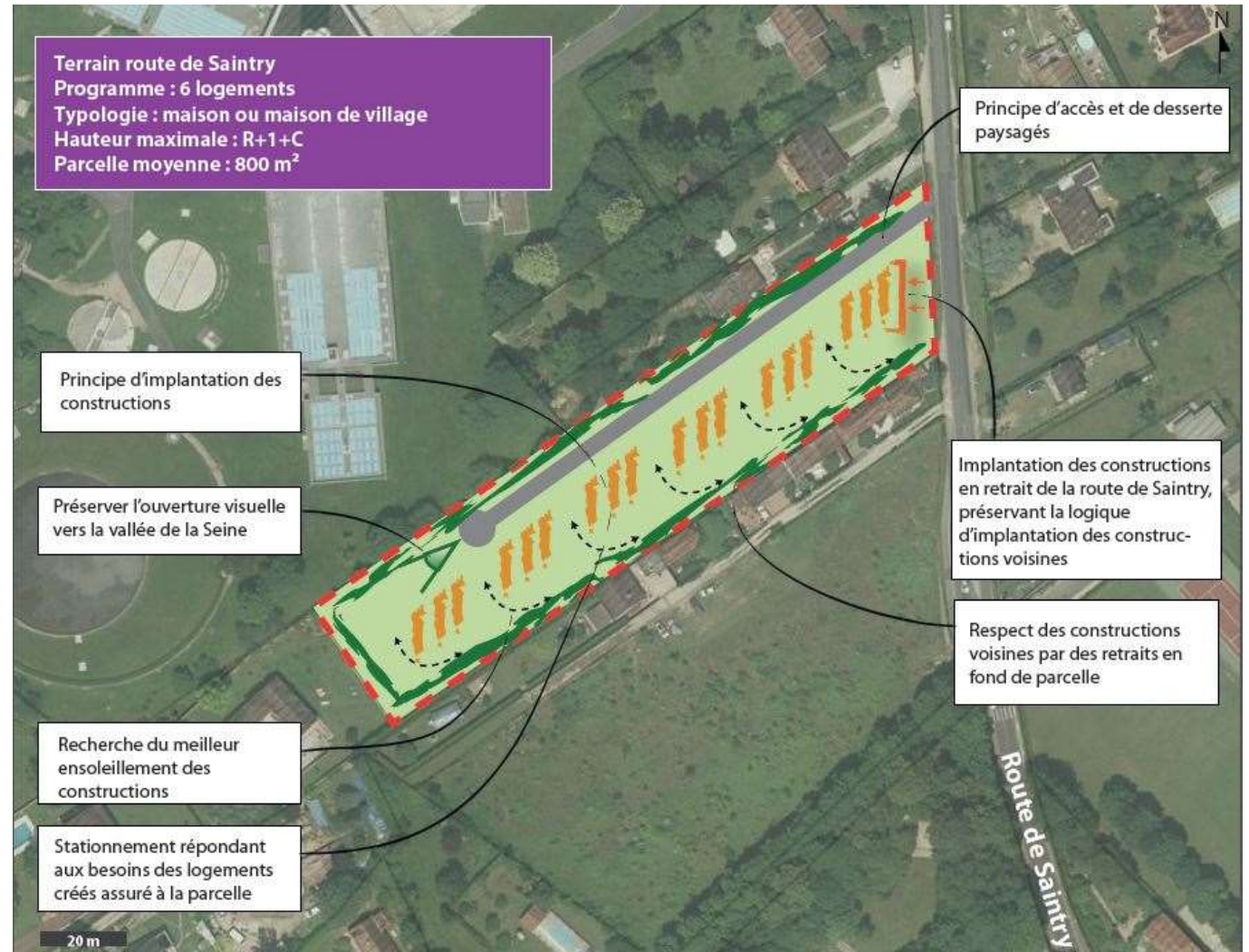
Ce site de projet, situé en entrée Ouest du centre-bourg route de Saintry a pour objet la valorisation d'une parcelle en « dent creuse » par la réalisation d'une opération de 6 logements, tout en prenant des mesures en faveur d'une bonne intégration paysagère dans le contexte urbain et naturel environnant.

La forme et la faible largeur du site de projet ne permettaient pas d'envisager d'autre principe d'accès et de desserte des constructions.

L'ensemble du projet devra faire l'objet d'aménagements paysagers sur ses franges de manière à assurer une transition avec les sites urbains habités du côté Sud, Est et Nord, ainsi que le secteur lié à l'activité économique (usine des eaux) au nord-ouest.

La localisation des emprises constructibles a été définie de manière à pouvoir assurer un bon ensoleillement des constructions en préservant les jardins du côté Sud.

La typologie des logements et la programmation répondent à une logique d'intégration paysagère des nouvelles constructions, les hauteurs et les gabarits seront conformes à ceux des maisons environnantes situées à proximité.



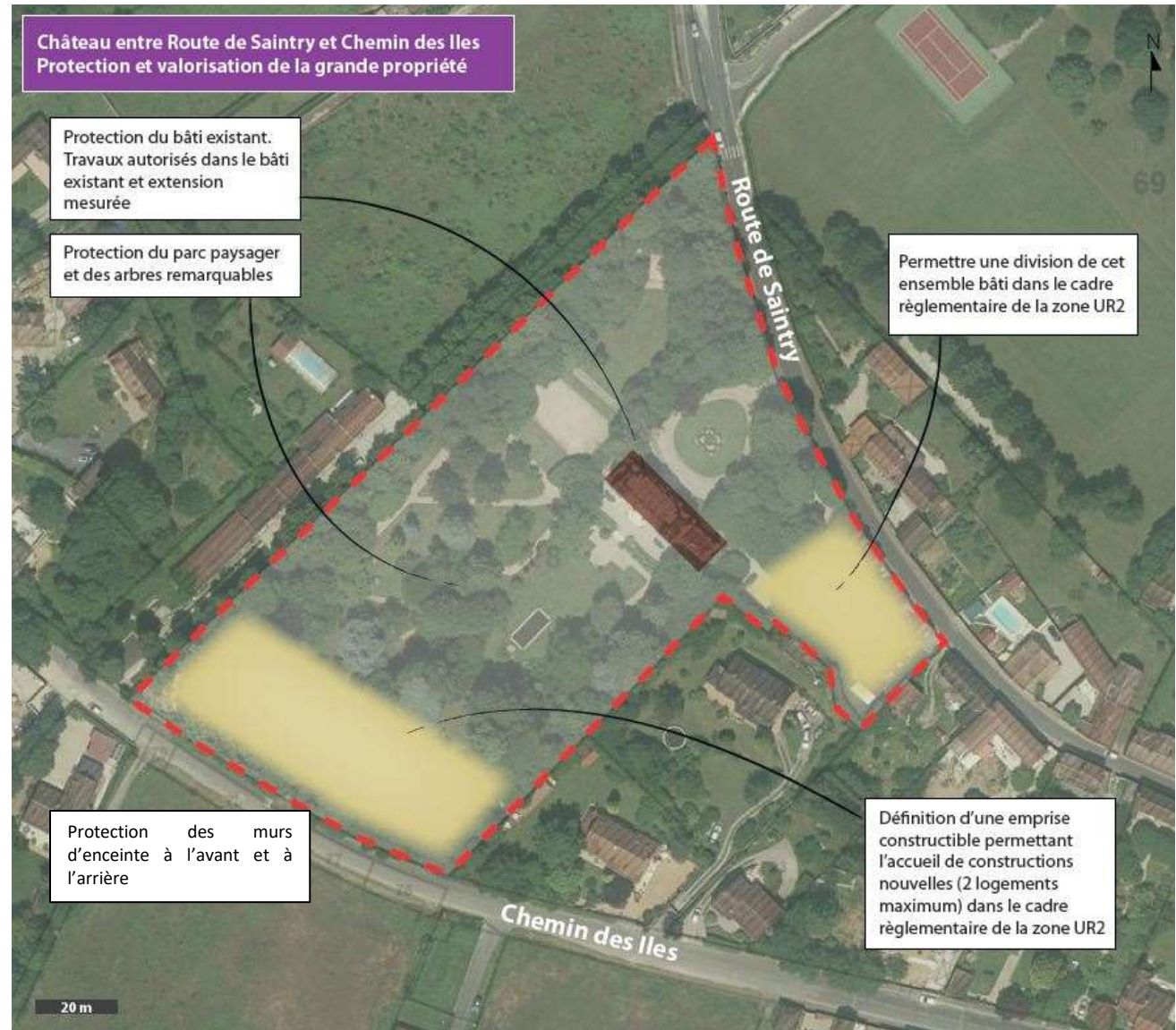
### Le château entre Route de Saintry et Chemin des Îles

Situé en entrée de centre-bourg de Morsang-sur-Seine par la route de Saintry, ce site fait l'objet d'une OAP de protection et de valorisation. Les grandes propriétés participent au caractère patrimonial et paysager de la commune, leur préservation est donc un impératif d'intérêt général.

Pour autant, la protection patrimoniale du bâti, du parc et des murs de clôture ne doit pas avoir pour conséquence d'empêcher toute possibilité de construction car cela peut avoir pour conséquence l'abandon du domaine et sa dégradation. En conséquence deux emprises constructibles permettant d'encadrer l'accueil potentiel de quelques maisons individuelles sont définies dans les secteurs les moins sensibles sur le plan du paysage. Elles permettront de réaliser deux constructions nouvelles sans affecter la composition d'ensemble de la grande propriété. Sera par ailleurs assurée la préservation du parc paysager et du bâti existant.

Les règles d'emprise et de gabarit des constructions sont celles de la zone UR2. Ces règles permettront d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement immédiat, et de conserver une proportion suffisante d'espaces végétalisés sur les parcelles.

Le site étant localisé intégralement en site inscrit, la totalité des grands arbres devra être conservée en cas de mise en œuvre de tout projet de construction.



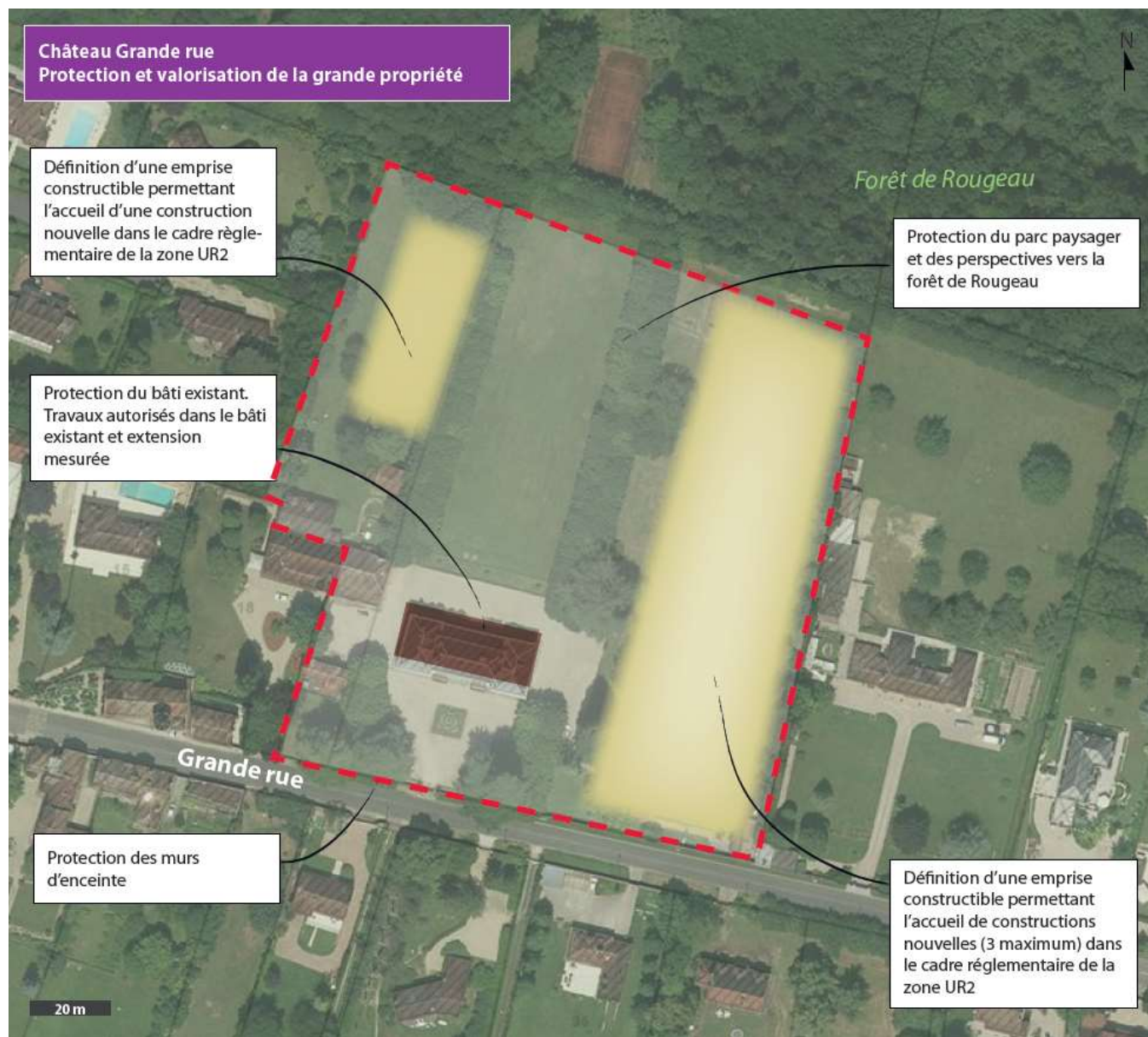
### Le château Grande rue

Situé en entrée de centre-bourg de Morsang-sur-Seine, à l'ouest, ce site fait l'objet d'une OAP de protection et de valorisation. Les grandes propriétés participent au caractère patrimonial et paysager de la commune, leur préservation est donc un impératif d'intérêt général.

Pour autant, la protection patrimoniale du bâti, du parc et des murs de clôture ne doit pas avoir pour conséquence d'empêcher toute possibilité de construction car cela peut avoir pour conséquence l'abandon du domaine et sa dégradation. En conséquence deux emprises constructibles permettant d'encadrer l'accueil potentiel de quelques maisons individuelles sont définies dans les secteurs les moins sensibles sur le plan du paysage. Elles permettront de réaliser trois constructions nouvelles au maximum sans affecter la composition d'ensemble de la grande propriété. Sera par ailleurs assurée la préservation du parc paysager et du bâti existant.

Les règles d'emprise et de gabarit des constructions sont celles de la zone UR2. Ces règles permettront d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement immédiat, et de conserver une proportion suffisante d'espaces végétalisés sur les parcelles.

La constructibilité rendue possible par l'OAP ne pourra être possible qu'à la suite d'une étude fine intégrant les éléments historiques de façon à ne pas porter atteinte à l'ensemble bâti le plus remarquable.



## Le château des Roches

Situé au cœur de la forêt de Rougeau, ce château accueille actuellement une Maison d'Enfants à Caractère Social. L'OAP vise à préserver et à valoriser le parc et le bâti, tout en prévoyant des possibilités d'aménagement des volumes existants ainsi que la possibilité d'un changement d'affectation à l'intérieur des volumes existants pour accueillir de nouvelles fonctions à l'exclusion du logement.

Les motivations qui ont conduit à la réalisation de cette OAP proviennent de l'incertitude quant au maintien à long terme de la Maison d'enfance à caractère social. Aussi, au vu de son caractère isolé au cœur de la forêt de Rougeau et du seul accès par le chemin de la Chapelle Saint-Gildar, il a été envisagé de définir deux orientations principales :

- La protection patrimoniale et paysagère du parc et la protection du château ;
- La valorisation du site : possibilité de changement de destination des constructions existantes à destination d'activités ou équipements publics ou privés : hôtellerie, parahôtellerie, équipement médical ou médico-social, bureaux, locaux de formation, séminaire... . Les constructions récentes situées autour du château pourront faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée.

Il n'est donc pas ouvert de possibilités de construire des logements dans ce site assez isolé, mais simplement de permettre au site de vivre et d'assurer des possibilités d'avenir en cas de départ de la maison d'enfants sans compromettre la qualité paysagère et architecturale du château et son parc.



## **Motifs de la délimitation des zones**

### La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Morsang-sur-Seine ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ».

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 26 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État en décembre 2013.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 2 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- La zone naturelle (N) ;

Les espaces agricoles cultivés en berges de Seine n'ont pas été classés en zone agricole mais en zone naturelle (N) dans la mesure où ils sont de faible superficie et sont concernés par de multiples protections environnementales et paysagères : site inscrit des Berges de Seine, paysage remarquable à proximité de la Seine, zone totalement inondable rendue inconstructible par l'application du PPRi. Ce classement en zone N permet l'exploitation des cultures dans les mêmes conditions que la zone A.

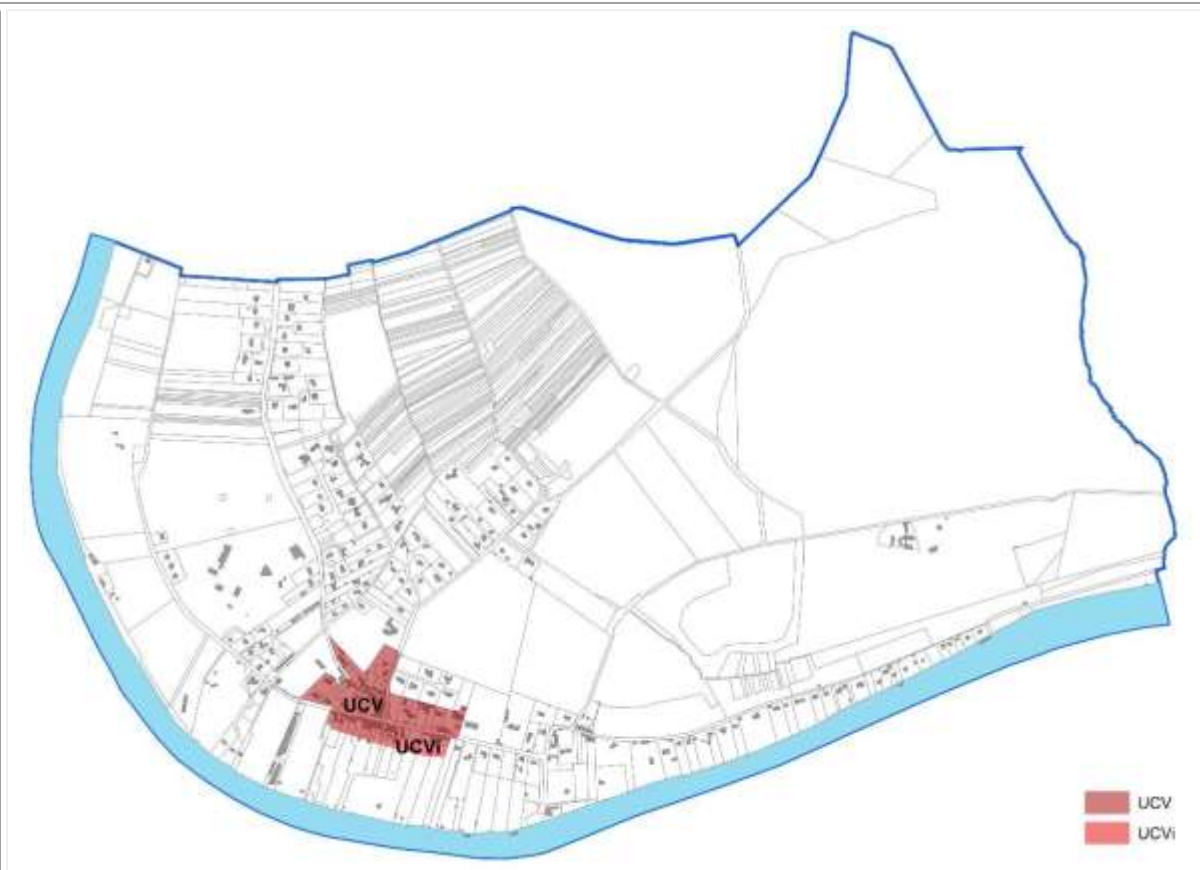
## A - Les zones urbaines

Le PLU distingue trois zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

### 1. La zone UCV

La zone **UCV** correspond au cœur du village rural d'origine. Les critères de délimitation de la zone sont d'ordre physique : ce cœur de village se caractérise par un bâti généralement à l'alignement et une certaine densité ; la hauteur des constructions correspond souvent à des bâtiments d'un étage surmonté de combles. Il accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, petites activités, équipements). Il présente un intérêt patrimonial du fait de la présence de nombreuses constructions anciennes bien conservées et mises en valeur.

La zone **UCVi** correspond à la zone inondable de la zone UCV conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003.

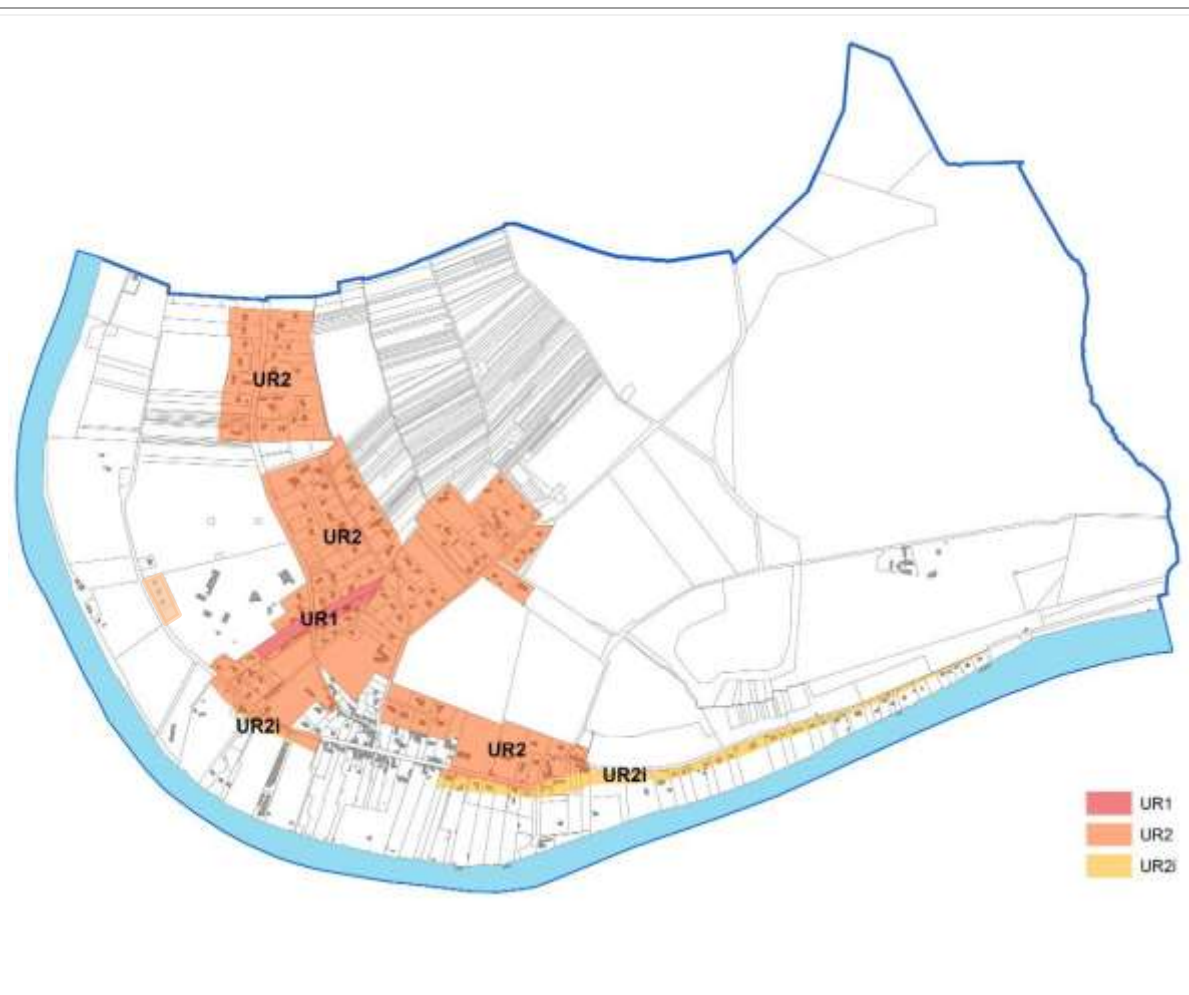


## 2. La zone UR

La zone **UR** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitation qui ont été bâtis de manière diffuse. L'objectif est de permettre une évolution douce de ces quartiers, c'est-à-dire la possibilité de faire des extensions des constructions, voire des constructions nouvelles mais à condition que cela se fasse dans le respect des formes urbaines actuelles et de l'équilibre entre le bâti et la protection des jardins et du couvert végétal.

Cette zone est divisée en trois sous zones suivant des critères de densité bâtie et de caractéristiques d'implantation et de gabarit des constructions.

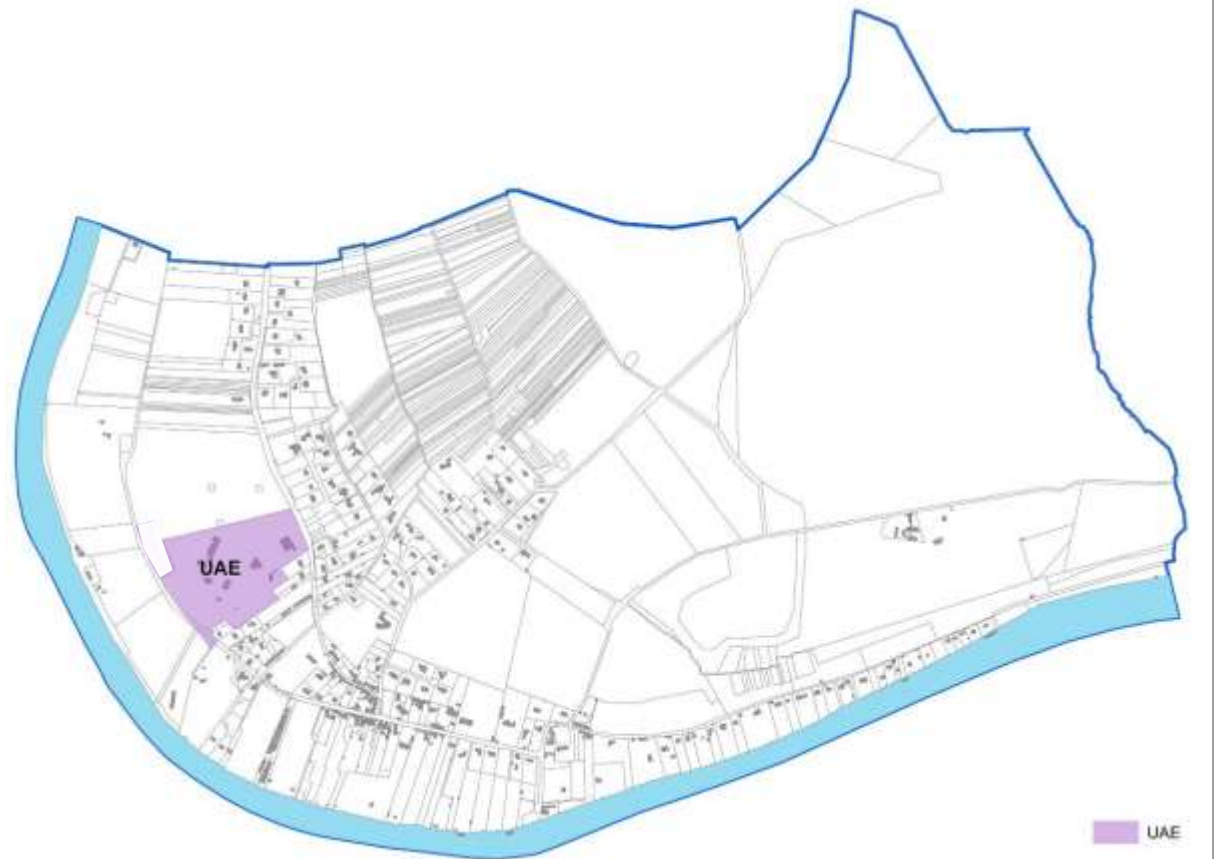
- **une zone UR 1** partiellement concernée par l'OAP définissant un site de projet à vocation de logements
- **une zone UR 2** où les parcelles sont plus grandes, avec une part d'espaces verts et une couverture boisée plus importantes. Cette zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement et de programmation n° 2 et 3 concernant respectivement la valorisation du « Château entre Route de Saintry et Chemin des Iles », ainsi que le « Château Grande rue ».
- **une zone UR2i** correspondant à la zone inondable de la zone UR2 conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003.



### 3. La zone UAE

La zone **UAE** a vocation à accueillir des activités et constructions à usage d'activités économiques : PME, artisans, bureaux... Elle correspond à l'emprise des installations de traitement des eaux.

Les critères de définition de cette zone sont la prise en compte des installations actuelles : bâtiments d'activités économiques accompagnés par des bassins d'eau potable.





## B - La zone naturelle (N)

Le PLU distingue sur l'ensemble du territoire communal une zone naturelle (N). La zone **N** couvre des espaces naturels forestiers de la forêt de Rougeau et du coteau boisé ou non proche de la route de Saintry qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés. Elle comprend plusieurs secteurs :

- La zone **Ni** correspond à la zone inondable de la zone N conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003.
- La zone **NLi** correspond à une zone de loisirs à conforter dans le respect du milieu naturel (camping Les Canardières) concerné par la zone inondable du PPRI. Ce camping et le plan d'eau avoisinant sont à valoriser. Ils nécessitent des besoins particuliers.
- La zone **NR** secteur du château des Roches au cœur de la forêt de Rougeau dont l'objectif est une valorisation du site dans le respect des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Château des Roches ». La délimitation de cette zone s'appuie sur des critères physiques bâtis (châteaux et constructions annexes). L'enveloppe de la zone NR est définie au plus près de l'ensemble des constructions existantes.





## Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.



## **A. Les dispositions communes aux différentes zones**

## **ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS**

Dans les zones UCV et UR, une certaine forme de mixité des fonctions est admise voire même souhaitée : la fonction dominante est l'habitation, mais les commerces et les activités artisanales sont autorisées à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations.

La zone UE est une zone réservée aux activités économiques : seules sont autorisés les fonctions économiques et les logements de fonction afin d'éviter que de nouvelles fonctions préjudiciables aux activités s'y installent.

La zone N est une zone naturelle et a vocation à le rester, seules quelques catégories de construction sont autorisées mais de manière exceptionnelle et limitée afin de préserver le caractère naturel de la zone. Elle accueille également des terres agricoles cultivées, notamment en zone inondable.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article porte sur trois points :

- La desserte de la parcelle : la voie publique ou privée qui permet d'y accéder
- L'accès à la parcelle : la manière dont on y rentre (le portail)
- La voie privée ou l'allée réalisée sur la parcelle entre le portail et le ou les garages ou places de stationnement

Les justifications de la règle sont les suivantes :

- La constructibilité de la parcelle (nombre de logements de m<sup>2</sup> de bureaux...) peut être conditionnée par les caractéristiques de la voie qui permet d'y accéder afin de garantir la sécurité et le confort des futurs habitants ou des personnes qui seront installés sur le site, voire si nécessaire d'interdire la construction
- Les accès sur la parcelle doivent être bien dimensionnés pour assurer la sécurité et leur nombre doit être limité à ce qui est réellement nécessaire
- La voie privée ou l'allée réalisée sur la parcelle entre le portail et le ou les garages ou places de stationnement doit être de dimension suffisante et de pratique aisée afin que les futurs utilisateurs du site soient incités à les emprunter pour garer les véhicules.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Le PLU impose le raccordement des constructions au réseau d'eau potable pour des raisons de santé publique

Assainissement eaux usées : en l'absence d'assainissement collectif, il est rappelé que les constructions doivent être desservies un réseau d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui sera soumis au contrôle du SPANC.

Assainissement eaux usées : le règlement préconise la collecte et le traitement écologiques des eaux pluviales : stockage et récupération pour des usages domestiques, infiltration à la parcelle, dans une démarche environnementale et de développement durable.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain. Cette notion est donc supprimée du règlement.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cet article vise à assurer :

- La qualité architecturale des constructions nouvelles (façades, toitures, ouvertures) ainsi que ce qui les accompagne : constructions annexes, clôtures...
- La préservation du patrimoine et du caractère des constructions d'origine en cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation notamment sur la bâti ancien.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions de l'article 12 fixent les normes imposées aux futurs constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement privées sur les parcelles privées, le nombre de places doit être suffisant pour répondre aux besoins nécessaires au bon fonctionnement des constructions et éviter que les voitures n'occupent le domaine public.

Les normes fixées par cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction en tenant compte du fait qu'il n'y a pas de gare sur le territoire communal et que, au vu de la position géographique de Morsang sur Seine, l'utilisation de la voiture est largement dominante. Les besoins en stationnement sont donc importants notamment dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements).

- Pour les constructions à usage de logements la norme est fixée à 2 places minimum et 3 places maximum par logement au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités artisanales ou de commerces : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions de l'article 13 sont justifiées par deux impératifs.

- Maintenir des espaces végétalisés et paysagés dans les quartiers d'habitation pour l'agrément du cadre de vie
- S'inscrire dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

Zones du PLU	UCV Centre historique	UR1 Habitat individuel et secteurs de projet	UR2 Habitat individuel	UAE Activités économiques
<b>Article 13</b> Plantations : <b>Pourcentage de la surface de la parcelle en espaces verts de pleine terre</b>	30 %	50 %	60 %	20 %

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer un coefficient d'occupation des sols. Cette notion est donc supprimée du règlement.

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les prescriptions fixées par cet article visent à satisfaire aux obligations des objectifs du Grenelle de l'environnement avec la limitation de la consommation énergétique des constructions grâce à l'isolation thermique et l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les prescriptions portant sur le câblage intérieur des constructions lors d'opération d'ensemble à destination de logements ou les constructions à destination de bureaux et hôtelier sont justifiées par l'objectif de développement des réseaux numériques.

## **B. Les règles particulières aux différentes zones**

## Zone UCV (centre village)

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;"><b>UCV 6</b></p> <p>Implantation par rapport aux voies</p>	<p><b>6-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait.</p> <p>En cas d’implantation en retrait, la continuité bâtie à l’alignement devra être assurée par un mur de clôture. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres conformément à l’article 11-7 du présent PLU.</p> <p><b>6-2 Règles particulières</b></p> <p><b>6-2-1</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif peuvent être implantées en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p> <p><b>6-2-2</b> Lorsque qu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l’une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.</p>	<p>L’implantation à l’alignement ou en retrait est possible tout en imposant une continuité bâtie sous la forme d’un mur plein en cas de retrait. Cela permet d’assurer une continuité du tissu bâti traditionnel existant et les caractéristiques paysagères du centre-village de Morsang-sur-Seine.</p>

<p style="text-align: center;"><b>UCV 7</b> Implantation par rapport aux limites</p>	<p><b>7-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.</p> <p>Toutefois, cette distance est portée au minimum à hauteur (L=H) de la façade avec un minimum <b>de 3 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.</p> <p>La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe « définition » du présent règlement.</p> <p><b>7-2 Règles particulières</b></p> <p><b>7-2-1</b> Les constructions annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas <b>4,50 mètres</b> peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum. Les annexes isolées sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.</p> <p><b>7-2-2</b> Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle devra obligatoirement être adossée en tout ou partie sur la construction existante mitoyenne.</p> <p><b>7-2-3</b> Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout <b>ou en partie dans l'une des marges de retrait</b> fixée en règle générale, 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.</p> <p><b>7-2-4</b> Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.</p> <p><b>7-2-5</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives</p> <p style="text-align: center;">-</p>	<p>Les règles d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait permettent la préservation des formes urbaines de centre ancien. Elles visent le maintien d'une qualité de l'urbanisation. En cas de retrait, des règles de retrait de 3 m (8 m en cas de vue) sont édictées. Elles correspondent au retrait régulièrement observé dans la zone et répondent à un objectif d'aération et d'ensoleillement des constructions. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre ancien, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.</p> <p>Des dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités</p>
--	---	---

<p><b>UCV 8</b></p> <p>Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p><b>8-1 Règles générales</b></p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres si la façade la plus basse en vis-à-vis de la construction comporte des ouvertures créant des vues directes,</li> <li>• 8,5 mètres si cette même façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.</li> </ul> <p><b>8-2 Règles particulières</b></p> <p>Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, 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.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;</li> <li>• pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes ;</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</li> </ul>	<p>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre bourg où il existe de nombreuses maisons de ville implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis (notamment en cas de division parcellaire après construction).</p>
<p><b>UCV 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Dans le cadre de parcelles issues d'une division, l'emprise au sol minimale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>La règle de 30 % d'emprise se justifie par la prise en compte du tissu urbain de centre bourg où il existe de petites parcelles fortement occupées par du bâti. Elle permet de conserver des espaces de jardin d'accompagnement au bâti.</p>

<p><b>UCV 10</b> Hauteur</p>	<p><b>10-1 Définition</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.</p> <p>Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.</p> <p><b>10-2 Règles générales</b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes.</p> <p>Les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries traditionnelles du village. Une règle de hauteur maximale à l'égout et au faîtage a été fixée, dans le respect des constructions traditionnelles.</p> <p>Pour éviter que les constructions annexes ne soient trop imposantes, et au vu de leurs règles d'implantation plus libres que celles encadrant la construction principale, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 4,50 m.</p>
----------------------------------	---	--

## Zone UR1 et UR2 (résidentielles)

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UR 6</b> Implantation par rapport aux voies	<p><b>6-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de <b>10 mètres</b> minimum de l'alignement actuel ou futur.</p> <p><b>6-2 Règle particulière</b></p> <p><b>6-2-1</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de <b>1 mètre</b> minimum.</p> <p><b>6-2-2</b> Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, 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.</p>	<p>Le retrait est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé et permettant de conserver un caractère assez aéré du paysage urbaine perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible. L'obligation de retrait permet également de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone et de préserver une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain. Ce retrait permet également de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle limitant ainsi l'engorgement de la voie publique.</p>
<b>UR 7</b> Implantation par rapport aux limites	<p><b>7-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En UR1</b> : la marge minimum de retrait, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>6 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas des ouvertures créant des vues ;</li> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues ;</li> <li>- <b>12 mètres</b> par rapport à l'une des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>• <b>Dans le périmètre concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Route de Saintry »</b>, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite</li> </ul>	<p>L'objectif du règlement mis en place au sein de cette zone est de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou une évolution des constructions existantes dans le respect de l'existant. Il s'agit notamment de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlots verts, des vues vers les jardins, en fond de parcelle.</p> <p>L'intérêt de ces règles de retrait est multiple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- écologique en matière de protection des jardins et cœurs d'îlots verts à proximité de la forêt de Rougeau classé en tant que réservoir de biodiversité,</li> <li>- paysager dans le cadre de la protection au titre du site inscrit,</li> <li>- Prise en compte des risques, étant donné que l'infiltration des eaux pluviales est favorisée par les règles de retraits associées à la règle de coefficient de pleine terre, dans une commune où le risque d'inondation est important. Ces règles étant légèrement modulées en fonction de la situation actuelle en matière d'implantation des constructions et de paysage.</li> </ul>

	<p>séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres, si le mur ne comporte pas d'ouverture créant des vues ou s'il ne comporte que des jours de souffrance, et à 10 mètres, dans les autres cas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En UR2</b> : La marge minimum de retrait, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas des ouvertures créant des vues ;</li> <li>- <b>10 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues ;</li> <li>- <b>14 mètres</b> par rapport à l'une des limites séparatives.</li> </ul> </li> </ul> <p>En UR2i : le règlement du PPRi de la Seine primera sur le règlement du PLU.</p> <p>La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p><b>7-2 Règles particulières</b></p> <p><b>7-2-1</b> Les constructions annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 4,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à <b>1 mètre</b> minimum. Les annexes isolées sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.</p> <p><b>7-2-2</b> Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.</p> <p><b>7-2-3</b> Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des</p>	<p>L'une des limites séparatives est maintenue à 12 m (UR1) et 14 m (UR2) afin de garantir la préservation des espaces de jardin et de limiter les nuisances (vues directes, pignons aveugles, etc.) pour les terrains voisins. En fonction de la disposition de la construction principale, il peut s'agir de la règle de retrait par rapport au fond de jardin ou d'une limite séparative latérale. Cette liberté permet à la fois une organisation cohérente d'ensemble dans le quartier, mais aussi une certaine forme de liberté.</p> <p>Des règles d'implantation spécifiques pour la zone UR1 faisant l'objet de l'OAP existent afin que le projet puisse aboutir dans le respect des autres règles et des orientations définies dans l'OAP.</p> <p>Une souplesse d'implantation est définie pour les constructions annexes pour permettre une organisation parcellaire optimale, sous réserve d'être limitée à une hauteur de 4,50 m au point le plus haut et de ne pas être édifiée sur une longueur de 12 m si elle est implantée en limite séparative.</p> <p>Les piscines doivent respecter un retrait de 3 m des limites séparatives pour lutter contre les nuisances.</p>
--	---	---

	<p>marges de retrait fixée en règle générale, 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.</p> <p><b>7-2-4</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de <b>1 mètre</b> minimum.</p>	
<p><b>UR 8</b></p> <p>Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p><b>8-1 Règles générales</b></p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 mètres si la façade la plus basse en vis-à-vis de la construction comporte des ouvertures créant des vues directes,</li> <li>• 8 mètres si cette même façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.</li> </ul> <p><b>8-2 Règles particulières</b></p> <p>Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, 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.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;</li> <li>• 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 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</li> </ul>	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclaircissement suffisant lorsqu'il y a des ouvertures.</p> <p>La distance de retrait entre les constructions principales est définie pour garantir un ensoleillement suffisant (en cas de division après construction). Cette règle assure également le maintien d'espaces de jardin autour des constructions principales.</p> <p>L'objectif des distances de retrait est cohérent avec les dispositions de l'article 7 de manière à ce que les distances entre deux constructions sur une même parcelle soient identiques ou proches de celles fixées entre deux constructions sur des terrains voisins.</p>

<p><b>UR 9</b> Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>L'emprise au sol maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 6 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans le cas de parcelles issues d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement, l'emprise au sol minimale des constructions de toute nature est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol vise à maîtriser la densification des quartiers d'habitat individuel aérés et paysagers, et d'assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâtis.</p> <p>La règle de 30 % d'emprise permet de conserver des espaces de jardin.</p> <p>Par ailleurs, une règle définissant une emprise minimum bâtie de 10 % de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles issues de division vise à garantir un urbanisme de qualité et une certaine densité bâtie en accord avec les principes de la Loi ALUR.</p> <p>L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie. L'objectif est aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir une infiltration des eaux à la parcelle.</p> <p>Enfin l'absence d'assainissement collectif nécessite des règles de retrait.</p>
<p><b>UR 10</b> Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou acrotère en cas de toiture terrasse).</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 2,50 mètres.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p> <p>Les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries des quartiers d'habitat individuel.</p> <p>Une hauteur maximale de 4,5 m est fixée pour les constructions annexes.</p>

## Zone UAE (activités économiques)

Le dispositif règlementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux activités économiques de production d'eau potable.

Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des activités économiques d'intérêt général à long terme qui prévalent sur ce site de production d'eau potable.

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UAE 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.	Le retrait imposé permet de conserver un espace fonctionnel pour les activités et assure un espace pour paysager les installations.
<b>UAE 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum équivalent à la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut en vis-à-vis du point horizontal situé sur la limite séparative, avec un minimum de 8 mètres.	Les règles d'implantation sont conformes aux principes d'implantation existants actuellement. La règle définissant un retrait au regard de la hauteur se justifie par un objectif d'intégration paysagère vis-à-vis des zones bâties voisines et une limitation des potentielles nuisances.
<b>UAE 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.  En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à 8 mètres minimum.	La règle d'implantation par rapport aux autres constructions est souple pour favoriser le développement de l'activité économique. La distance de retrait permet d'aménager des espaces suffisants autour des constructions nécessaires aux activités ou encore de préserver des espaces aérés entre les constructions.

<p><b>UAE 9</b> Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de l'unité foncière.</p>	<p>La règle d'emprise au sol est souple pour permettre l'évolution des constructions à usage d'activités économiques.</p>
<p><b>UAE 10</b> Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).</p>	<p>La règle de hauteur maximale fixée à 12 m permet l'édification de construction à usage économique tout en étant limitée afin de préserver l'insertion paysagère dans le site.</p>

## Zone N

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>N 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes.  Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales	Les zones NR et NLi sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées des constructions encadrées par le règlement.
<b>N 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives	Dans la zone NR, sont admises des possibilités d'aménagement des volumes existants, d'extensions mesurées et de changement de destination, à volume équivalent, des constructions autres que le château à destination d'hébergement hôtelier, équipements, bureaux dans le respect des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Château des Roches ».
<b>N 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	<b>8-1 Règle générale</b> Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à <b>4 mètres</b> .  En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à <b>6 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.  <b>8-2 Règle particulière</b> Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	<b>Dans la zone NLi</b> sont admises les habitations légères de loisirs (et toutes formes d'habitations légères liées aux loisirs, logements de fonction et fonctionnement du camping (sanitaire, etc.).  La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour cela, l'emprise au sol fixée est faible.  Les règles sont assez strictes de manière à préciser les conditions de gabarit des constructions (emprise, hauteur) et d'implantation (articles 6 à 8).

<p><b>N 9</b> Emprise au sol</p>	<p>Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois.</p> <p>Pour les autres catégories de construction l'emprise au sol est fixée à 10 % de l'unité foncière.</p> <p>Par ailleurs, les annexes sont limitées à une emprise au sol maximale de +50 m<sup>2</sup>, une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit, et localisées à moins de 20 m de la construction principale.</p> <p>Pour les autres catégories de construction l'emprise au sol est fixée à 20 % de l'unité foncière.</p>	<p>Les constructions annexes sont réglementées dans les zones N afin de répondre à la doctrine de la CDPENAF.</p>
<p><b>N 10</b> Hauteur</p>	<p>Pour les constructions à usage autre qu'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut,</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p>	



## **C - Les outils complémentaires**

## 1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants* ».

Un seul emplacement réservé est fixé au bénéfice de la commune. Il vise à la réalisation d'aménagements d'espaces publics pour élargissement de voirie

### LISTE DES EMBACEMENTS RESERVÉS DU PLU

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro	Destination	Surface approximative en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
1	Elargissement de voirie	3 500	Commune

## 2. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont l'ensemble de la forêt de Rougeau ainsi que l'ensemble des berges de Seine (ripisylve).

Est également classé en EBC le pourtour de la zone UAE (usine des eaux) pour des raisons d'intégration paysagère vis-à-vis de la zone résidentielle riveraine.

Le corridor écologique forestier entre la forêt de Rougeau et la Seine est également protégé au titre des espaces boisés classés.

266,7 ha sont protégés au titre des espaces boisés classés sur le territoire communal de Morsang-sur-Seine.

## 3. La protection des lisières forestières

Dans le respect des dispositions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha est indiquée sur le document graphique. Cela concerne la forêt de Rougeau. Toujours selon les dispositions du document supra-communal, les lisières situées dans des « sites urbains constitués », notamment le cœur de village et les extensions résidentielles à considérer comme un site urbain constitué, ne sont pas concernées. Le long de la route de Villededon, la forêt est isolée de la zone urbaine par un mur continu ainsi que la route, qui constituent deux limites physiques. Ainsi la lisière ne s'applique pas le long de cet axe routier.



## 4. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage, ainsi que les continuités écologiques. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

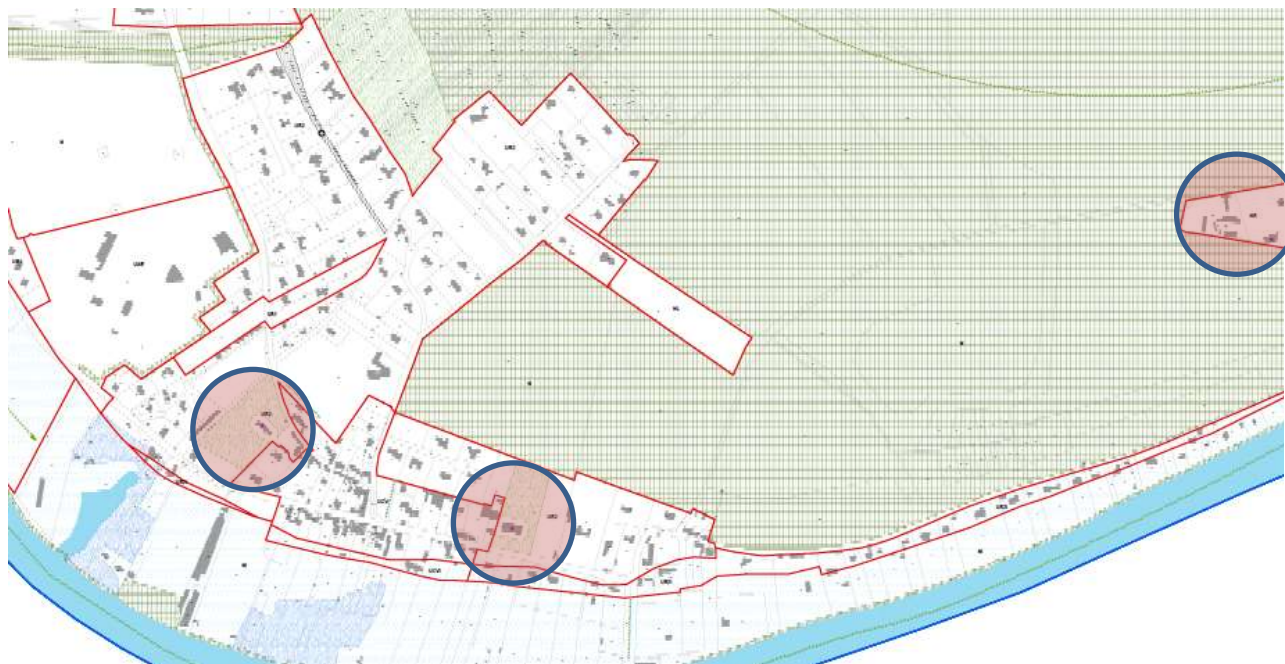
### *Les éléments bâtis*

Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis (les trois châteaux). Par ailleurs, une OAP est créée sur chacun des châteaux pour assurer leur préservation et leur valorisation en exposant les enjeux de protection qui leurs sont attachés.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

## LOCALISATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX



Les trois châteaux du territoire communal font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Ces ensembles sont composés de la construction remarquable, d'un parc arboré et paysager, et de clôtures composées de murs de pierre pour les deux propriétés situées dans le cœur du village.

Les protections sont les suivantes :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition des façades, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Protéger les murs de clôture.

### *Les éléments paysagers*

Les « espaces verts à protéger » introduits par l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Ces espaces verts sont localisés sur le coteau où ils assurent une transition entre le secteur résidentiel et la forêt de Rougeau. Ils accompagnent également les orientations d'aménagement visant la protection patrimoniale des châteaux et leur parc. Les perspectives paysagères des grandes propriétés (château) sont protégées à ce titre.

## **5. La protection des zones humides présumées (au titre des articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme)**

Des zones potentiellement humides ont été identifiées aux abords de la Seine. Il s'agit de secteurs repérés initialement par la DRIEE. Elles se superposent parfois partiellement aux zones inondables faisant l'objet d'une servitude de protection au titre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

Le règlement indique que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## **6. Les corridors écologiques (au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme)**

Des corridors écologiques apparaissent sur le plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme.

- Deux corridors écologiques concernent la sous-trame forestière de la forêt de Rougeau et de l'accès entre la forêt et la Seine (également protégé au titre des EBC et de la zone N),
- Un corridor écologique fluvial protège la continuité de la Seine,
- Un corridor alluvial est également identifié en rive de Seine. Il est protégé par les EBC.

## Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement



## Le contexte

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Morsang-sur-Seine se décline en 11 axes réglementaires (confortement aux thématiques à aborder définies par le Code de l'urbanisme):

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

### **Dispense de la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU de Morsang-sur-Seine en application de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, ayant délibéré le 14 septembre 2016, a dispensé l'élaboration du PLU d'une évaluation environnementale.

Pour justifier cette décision, l'autorité s'est notamment appuyée sur les éléments suivants :

« Considérant que le projet de plan local d'urbanisme vise notamment à augmenter la densité du tissu urbain, ce qui se traduit par la possibilité de construire 30 à 45 logements dans des secteurs identifiés dans le dossier joint à la demande et localisés à l'intérieur du tissu bâti de la commune (route de Saintry, route de Villededon, chemin des Îles), ce qui permet l'accueil de 75 à 100

habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (soit une croissance démographique de 15 à 20 %) ;

Considérant que le SDRIF identifie un enjeu de densification des quartiers urbanisés, en particulier en raison de la proximité d'une gare, accessible par une passerelle ;

Considérant que les principaux enjeux environnementaux du territoire communal sont la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager en raison de la présence de nombreux bâtiments remarquables identifiés dans le diagnostic établi à l'occasion de la procédure (dont des châteaux et des constructions représentatives des villégiatures du XIX<sup>e</sup> siècle) et du site inscrit des « Rives de la Seine » couvrant l'ensemble de la commune, la préservation des fonctionnalités écologiques de la Forêt de Rougeau (identifiée comme réservoir de biodiversité hébergeant des mares et mouillères et support d'un corridor de la sous-trame arborée dans le SRCE), de la Seine (corridor alluvial en contexte urbain à restaurer) et de la connexion entre les deux, et les risques d'inondation par débordement de la Seine ;

Considérant que le projet de PLU prévoit des dispositions visant à interdire la démolition du bâti remarquable et à protéger ses caractéristiques ;

Considérant que le PADD comporte des objectifs visant à protéger les éléments de la trame verte et bleue du territoire, et notamment à améliorer les accès de la faune forestière à la Seine ;

Considérant que le projet de PLU prévoit d'interdire toute construction en zone inondable et dans les zones humides ;

Considérant que le PADD comporte un objectif d'accompagnement des évolutions du site occupé par la société « Lyonnaise des Eaux », que les éventuels risques technologiques liés à cette installation ne sont pas connus à la date de cette décision, et que cette évolution devra tenir compte des éventuels risques technologiques identifiés ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que l'élaboration du PLU de Morsang-sur-Seine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. »

**Cette décision de dispense d'évaluation environnementale n'empêche pas une évaluation des choix du PLU visant à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement conformément à l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme.**

L'impact du PLU sur l'environnement est étudié au regard des orientations du PADD répartis en grands chapitres, et des choix réglementaires qui en découlent.

## 1. L'aménagement, l'équipement, l'urbanisme : objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### Impact positif

Le PLU assure la protection de tous les espaces agricoles et naturels du territoire communal, ce qui est bénéfique du point de vue de la limitation de l'étalement urbain et de la maîtrise de l'imperméabilisation des sols. Le PLU encourage la diversification agricole en permettant l'accueil d'activités agricoles complémentaires à l'actuelle céréaliculture. Le PLU est favorable à la trame verte et bleue et à la préservation de la « nature en ville ».

Par ailleurs, Le PLU est favorable à une évolution positive des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales à la parcelle, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues, préconisation en matière de clôtures perméables à la faune, etc...).

## 2. L'environnement et le développement durable

### Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

### Impact positif

L'affirmation de la place de la « nature en ville » à travers la protection des parcs et espaces verts, aura un impact positif sur le cadre de vie, mais aussi sur la trame verte.

Par ailleurs, le fait de privilégier les essences locales adaptées aux habitats naturels aura un impact positif sur la biodiversité.

Cette orientation aura également un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques en prenant en compte le risque d'inondation (PPRi de la Seine), tout en sauvegardant les zones humides et potentiellement humides.

Par ailleurs, la commune est impactée par de nombreux périmètres de protection de captage qui rendent nécessaire des mesures de préservation des espaces naturels, jardins et cœurs d'îlots verts.

### 3. La mise en valeur des paysages

#### Impact positif

La protection du paysage (préservation des espaces agricoles et naturels, du patrimoine bâti, la maîtrise de la hauteur des constructions, etc.) a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie en lien avec la protection du site inscrit « Rives de Seine » qui inclut tout le périmètre communal.

### 4. La protection et la mise en valeur du patrimoine

#### Impact positif

La protection du patrimoine bâti a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie.

### 5. Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

#### Impact positif

Les sites choisis sont peu sensibles d'un point de vue environnemental : sites plats ou presque, non boisés, sans milieux humides. Ils sont « pauvres » du point de vue de la faune ou de la flore. Ils pourront être urbanisés sans créer de nouveaux axes routiers structurants, la desserte principale existant déjà à proximité immédiate, il en est de même pour les réseaux situés à l'entrée de chacun des sites.

La performance énergétique des logements créés aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

#### Point de vigilance

La croissance démographique, bien que faible et maîtrisée, va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles sur le plan écologique du territoire.

## 6. Les transports et déplacements

### Impact positif

Un certain nombre d'orientations sont définies afin de favoriser les déplacements doux et l'accès à la gare du Plessis via la passerelle au-dessus de la Seine, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

## 7. Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie

### Impact positif

Le développement des communications numériques permet la mise en œuvre de nouvelles formes de travail à distance ce qui engendre moins de déplacement et moins de pollution de l'air et nuisance. Par ailleurs, la présence d'habitants travaillant à domicile permet de faire vivre les équipements communaux et les commerces/restaurants.

## 8. L'équipement économique et le développement économique

### Impact positif

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des habitants de Morsang-sur-Seine permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

La présence de commerces/restaurants est également favorable à la vie de village, la vie sociale, mais aussi à la diminution des déplacements pour les besoins quotidiens.

## 9. Les équipements et les loisirs

### Impact positif

La confortation ou la création potentielle de nouveaux équipements sur l'emprise du terrain communal a un impact positif, car cela permet de maintenir la proximité des habitants avec les différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

## 10. Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

**Impact positif** notamment sur la qualité de l'air et les réductions des dépenses énergétiques.



# **Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU**

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</li> <li>- Nombre de m<sup>2</sup> d'activités construits dans les zones urbaines</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions reliées au Haut Débit</li> <li>- Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires</li> </ul>	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> </ul>	CD 91	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Mise en place de la signalétique</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de circulations douces réalisées</li> </ul>	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice CITEAIR</li> </ul>	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de motorisation des ménages</li> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'installations classées SEVESO</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> </ul>	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)		
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Syndicat	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m <sup>3</sup> par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m <sup>3</sup> - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Véolia ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU)	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	Véolia	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul>	ADEME Commune et	Annuelle



Commune de Morsang-sur-Seine

# DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

1

## 2. Rapport de présentation de la modification

---

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 avril 2017

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2023

## **1. INTRODUCTION**

## **2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

## **3. CHOIX DE LA PROCÉDURE**

## **4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS**

- A. Protection des qualités paysagères et architecturales du centre-village
- B. Intégration paysagère des constructions
- C. Renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions
- D. Autres ajustements réglementaires ponctuels ou corrections d'erreur matérielles

# 1. INTRODUCTION

---

Le PLU de Morsang-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 avril 2017.

Cette première modification du PLU a pour objet d'ajuster plusieurs points du dispositif réglementaire. La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés pour permettre d'assurer une meilleure protection des qualités architecturales et paysagères au sein et hors du cœur de village, de renforcer la protection environnementale des OAP et d'améliorer le fonctionnement du territoire sur certains points. La procédure de modification entend également ajuster des points de rédaction et de représentation du dispositif réglementaire, afin d'en améliorer la clarté et la lisibilité.

La procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

Les pièces impactées par la présente procédure sont le règlement du PLU, le plan de zonage et les OAP.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune souhaite disposer d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, de la cohérence architecturale, etc. La modification du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré, dans le strict respect du PADD. Or, il s'avère qu'après plus de 4 ans d'application du PLU aux différents types d'autorisation d'urbanisme (déclarations préalables, permis de construire), le dispositif réglementaire nécessite des ajustements à la marge.

La modification du PLU porte sur l'ajustement de plusieurs points du dispositif réglementaire et des OAP :

### A. Protéger les qualités paysagères et architecturales

1. Protéger les bâtiments remarquables
2. Protéger les murs
3. Veiller à une bonne intégration de l'implantation des constructions
4. Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : couleur des menuiseries
5. Ajuster la règle de hauteur des constructions en zone UCV

### B. Veiller à l'intégration paysagère des constructions

1. Ajuster la règle de hauteur des constructions en zone UR
2. Mieux réglementer la possibilité de réaliser des remblais, déblais, etc.
3. Renforcer les règles de stationnement des caravanes et mobil 'homes
4. Préserver l'aspect extérieur des constructions
5. Protéger les arbres remarquables et valoriser le secteur de l'OAP Château

### C. Renforcer les performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Améliorer les règles relatives à l'installation de panneaux solaires
2. Renforcer les orientations environnementales de l'OAP Route de Saintry
3. Modifier les annexes au règlement

### D. Apporter d'autres ajustements réglementaires divers et corriger des erreurs matérielles

1. Définir « construction principale » et « construction annexe ». Modifier les règles relatives aux constructions annexes.
2. Préciser les règles relatives aux piscines
3. Mieux réglementer les conditions d'accès aux parcelles
4. Modifier les contraintes d'implantation pour les constructions
5. Préciser le dimensionnement des ouvertures de toit
6. Correction d'une erreur matérielle pour la définition de l'emprise au sol
7. Préciser les matériaux autorisés pour les clôtures et portails en zone UCV
8. Corriger une erreur matérielle
9. Correction d'erreurs matérielles concernant les règles d'assainissement
10. Préciser la règle d'aspect des constructions extérieures en UR

### 3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

#### Champ d'application

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification de droit commun** en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU, la procédure de modification permet de **modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) **ou le règlement du PLU (écrit et graphique)** sous réserve de ne pas changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'erreurs matérielles.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du règlement, du plan de zonage et d'OAP.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En outre, la modification ne remet pas en cause la programmation affichée au PLU approuvé le 21 avril 2017 de construire 30 à 45 nouveaux logements à horizon 2030, afin d'être compatible avec les 15 % de densification imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). En effet, l'OAP du Château modifiée prévoit 29 logements au maximum et l'OAP Route de Saintry prévoit 4 logements. Les règles du PLU permettent également une constructibilité maîtrisée dans le diffus.

*Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées au PLU, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement faisant l'objet de la présente modification simplifiée du PLU*

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Rouge : éléments ajoutés

## 4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

### A. Protéger les qualités paysagères et architecturales du centre-village

#### 1. Protéger les bâtiments remarquables

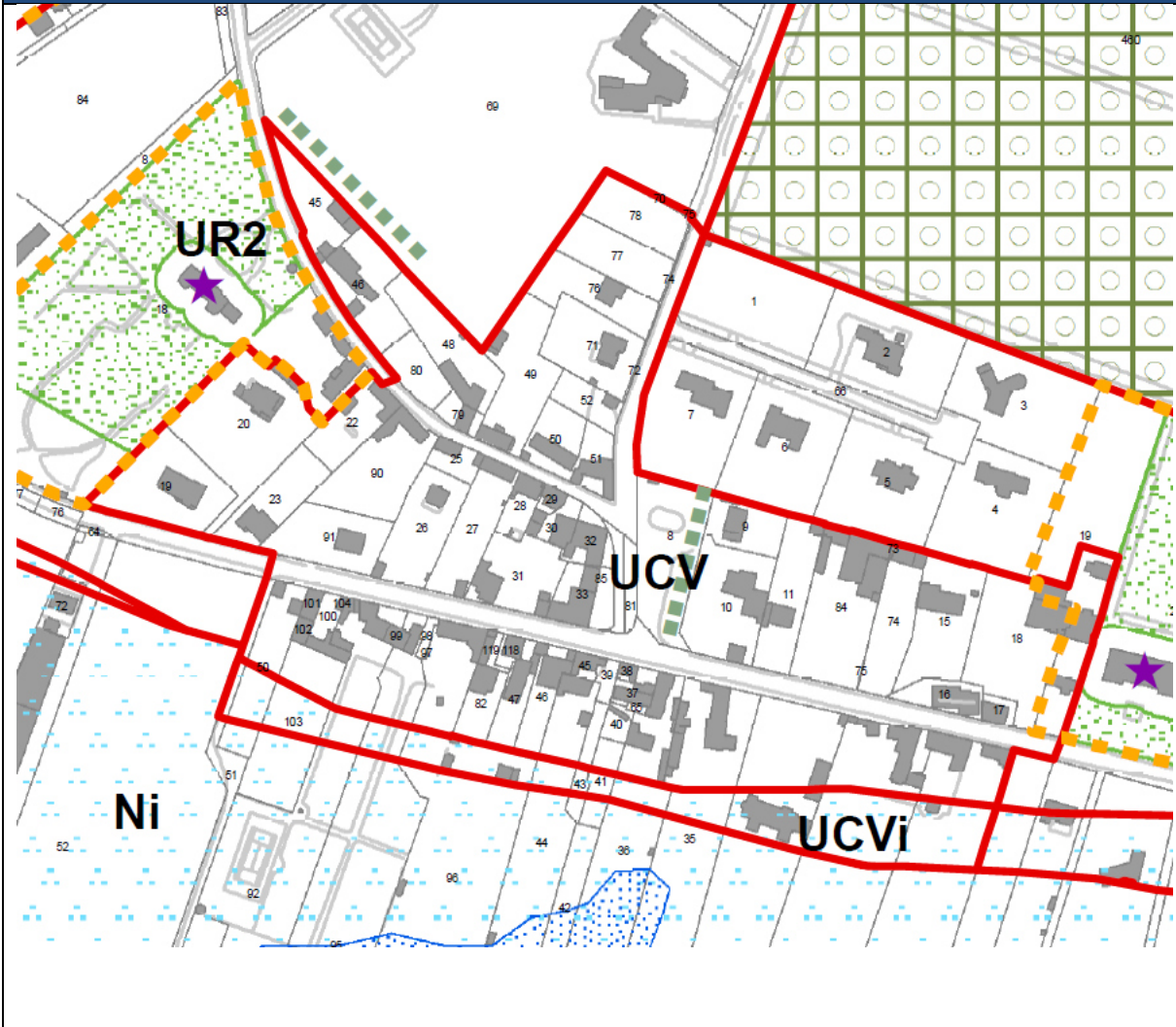
Dispositions applicables en toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>Les mesures de protection :</b> Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bâtiments remarquables protégés</li></ul> <p>Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.</li><li>• Les surélévations sont interdites.</li><li>• Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.</li><li>• Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.</li><li>• En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.</li><li>• Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par</li></ul>

des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.

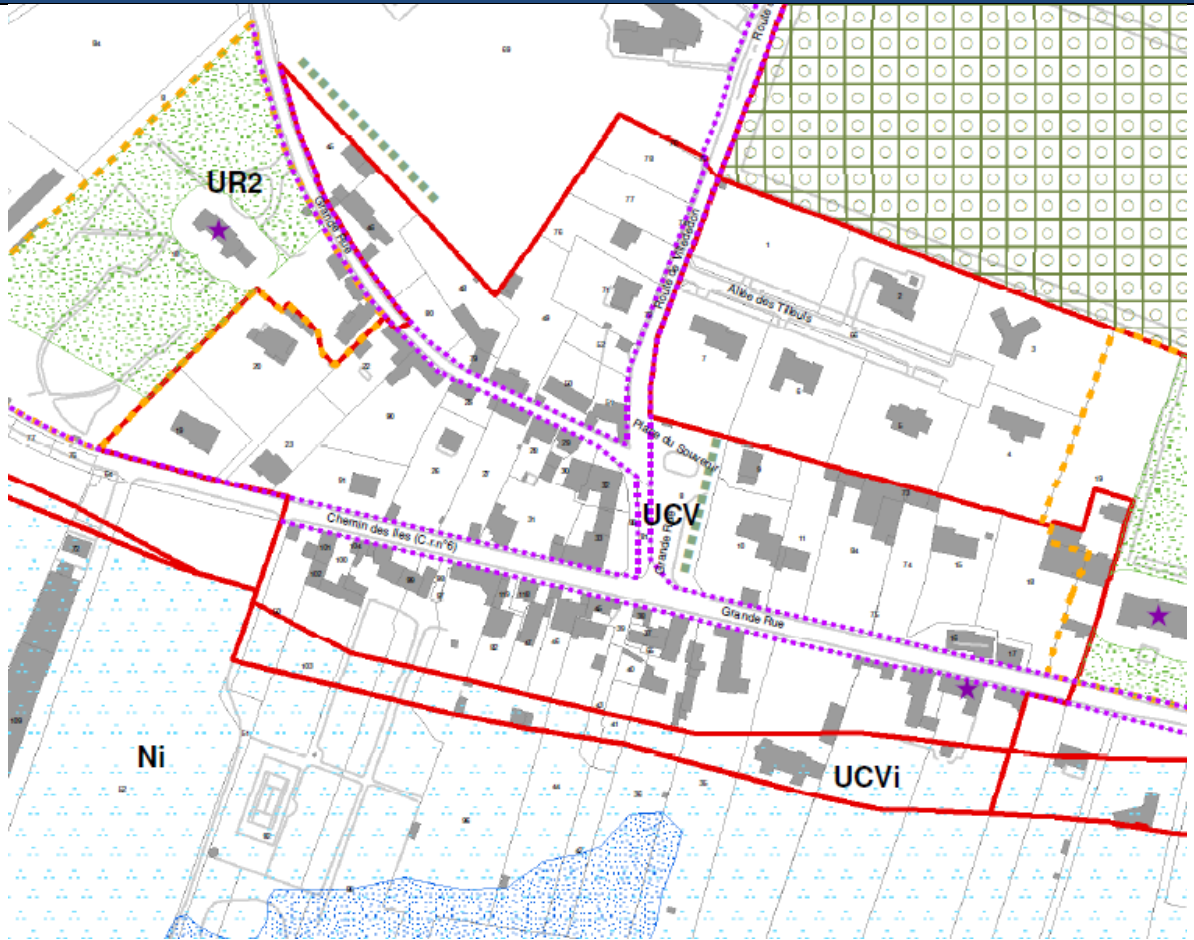
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Une Annexe n°6 « Liste des éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » est créée en annexe du règlement.

Extrait du plan de zonage actuel



## Extrait du plan de zonage modifié



★ Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

..... Mur en meulière à protéger ou à créer

9

### Justifications :

Plusieurs nouveaux éléments de patrimoine bâti sont ajoutés aux éléments déjà identifiés par le PLU actuel. La règle est également modifiée pour empêcher la dénaturation du patrimoine de Morsang et ainsi conserver ces bâtiments constitutifs de l'identité et représentatifs de l'histoire de la commune. Leur identification est facilitée par l'ajout d'une liste en Annexe n°6 au règlement, accompagnée de photographies (ci-dessous).



4 grande rue

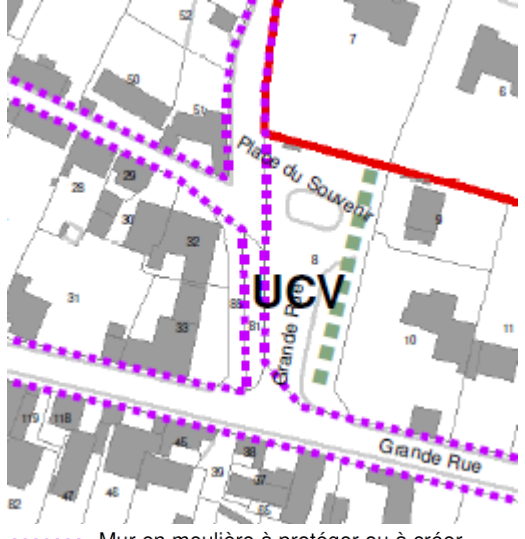


14 rue de Seine Port



40 grande rue

## 2. Protéger les murs

ZONE UCV et UR2– 11-7	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b> Les clôtures sur rue (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les parements sont interdits</li> <li>▪ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.</li> </ul>	<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b></p>  <p>..... Mur en meulière à protéger ou à créer</p> <p>Les clôtures sur rue (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❓ Les parements sont interdits</li> <li>❓ <del>Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.</del></li> </ul> <p>Pour les « murs en meulière à protéger ou à créer » identifiés sur le plan de zonage : Tout mur en meulière existant doit être protégé et réhabilité à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Sa démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à la parcelle (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). Toute création d'une nouvelle clôture doit être réalisée en murs en meulière, en respectant des techniques traditionnelles (matériaux, appareillage, mise en œuvre).</p>
<p><b>Justifications :</b> L'ajustement réglementaire vise à la fois à assurer une meilleure protection des murs en pierre pour leur fonction essentielle en matière de cohérence paysagère et historique du village, en lien avec la protection des bâtiments remarquables et des cœurs d'îlots, mais aussi de définir des critères de réhabilitation pour en assurer la préservation dans le temps, et dans les règles de l'art.</p>	

### 3. Veiller à une bonne intégration de l'implantation des constructions

ZONE UCV – article 7-2-2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<b>7-2-2 Règles particulière</b> Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle devra obligatoirement être adossée en tout ou partie sur la construction existante mitoyenne.	<b>7-2-2 Règles particulière</b> <del>Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle devra obligatoirement être adossée en tout ou partie sur la construction existante mitoyenne.</del>
<b>Justifications :</b> Le caractère obligatoire de l'application de cet article contraint fortement l'implantation de toute nouvelle construction ou extension dans la zone UCV. Par ailleurs, l'emplacement de toute nouvelle construction dépend de l'emplacement de la construction voisine. La suppression de cet article permet d'assurer davantage de liberté dans un cadre maîtrisé, et n'empêche pas d'assurer une bonne intégration des constructions dans cette zone, puisque l'ensemble des autres articles s'imposent. La protection patrimoniale (murs protégés au titre de l'article L151-19) et paysagère (cœurs d'ilots au titre de l'article L151-23) conforte l'objectif d'une implantation qualitative des constructions dans le respect de l'héritage bâti et paysager du territoire.	

### 4. Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : couleur des menuiseries

ZONE UCV – article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<b>11-3 Couleurs</b> Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (Revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.	<b>11-3 Couleurs</b> Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (Revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. <b>Cependant, la couleur choisie devra être la même pour toutes les menuiseries d'une même construction.</b>
<b>Justifications :</b> Il s'agit de préciser les règles d'aspect extérieur pour garantir une meilleure insertion paysagère des constructions.	

## 5. Ajuster la règle de hauteur des constructions en zone UCV

ZONES UCV – article 10 : La hauteur maximale des constructions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<b>10-2 Règles générales</b> La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.	<b>10-2 Règles générales</b> La hauteur des constructions <b>principales est fixée à :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- un minimum de 3,20 mètres à l'égout du toit</li><li>- un maximum de <del>ne peut excéder</del> 6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage <del>au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente et 7,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse).</del></li></ul>
<b>Justifications :</b> La règle est reformulée afin d'en améliorer sa compréhension et une hauteur minimale à l'égout du toit est ajoutée pour garantir une meilleure insertion paysagère des constructions et une harmonie de proportion avec les constructions traditionnelles existantes dans cette zone.	

## B. Veiller à l'intégration paysagère des constructions

### 1. Ajuster la règle de hauteur des constructions en zone UR

ZONE UR – article 10 : La hauteur des constructions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou acrotère en cas de toiture terrasse). (...)</p>	<p>La hauteur des constructions <b>principales est fixée à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un minimum de 3,20 mètres à l'égout du toit</b></li> <li>- <b>Un maximum de 6 mètres à l'égout du toit, de <del>ne peut excéder 7,5</del> 8,50 mètres au <del>point le plus haut</del> faitage en cas de toiture à pente et de <del>7,50</del> mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</b></li> </ul> <p>(...)</p>
<p><b>Justifications :</b></p> <p>Il s'agit de fixer des hauteurs de constructions pour garantir une meilleure proportion du bâti, une insertion paysagère qualitative des constructions, et une harmonie de proportion avec les constructions existantes, majoritairement de type pavillonnaire ou contemporain, dans cette zone. Ainsi la règle fixant une hauteur maximale à 6 m à l'égout du toit (gouttière) permet d'encadrer des gabarits de construction en lien avec les constructions existantes dans le village, et assurer une harmonie d'implantation des nouvelles constructions.</p>	

### 2. Mieux réglementer la possibilité de réaliser des remblais, déblais, etc

13

EN ZONE UCV et UR – Article 1	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'industrie,</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt,</li> <li>• Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,</li> <li>• Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.</li> <li>• Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.</li> </ul>	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'industrie,</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt,</li> <li>• Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements, exhaussements des sols <b>et enrochements</b> non nécessaires à l'acte de construire, <b>qui ne respecteraient pas le terrain naturel (notamment s'il est en pente) que ce soit pour les constructions ou les accès, en dehors des enrochements nécessaires à l'accès au sous-sol.</b></li> <li>• Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.</li> <li>• Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.</li> </ul>
<p><b>Justifications :</b></p> <p>La commune est implantée entre le coteau de la forêt de Rougeau et les berges de Seine. Les pentes sont parfois conséquentes et nécessitent des adaptations de règles pour éviter des mouvements de sols non</p>	

souhaitables, tant du point de vue paysager que du point de vue écologique. La préservation du terrain naturel est privilégiée.

### 3. Renforcer les règles de stationnement des caravanes, mobil'homes et autres habitations légères de loisirs

EN TOUTES ZONES – Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'industrie,</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt,</li> <li>• Les constructions à destination agricole,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,</li> <li>• La démolition des constructions composant le « patrimoine bâti à préserver » repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,</li> <li>• Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.</li> <li>• Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.</li> </ul>	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'industrie,</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt,</li> <li>• Les constructions à destination agricole,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,</li> <li>• La démolition des constructions composant le « patrimoine bâti à préserver » repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,</li> <li>• Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.</li> <li>• Le stationnement de caravanes et installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc... et les installations de camping ou caravaning.</li> </ul> <p>Modification de la définition suivante au lexique :  <b>Habitations légères de loisirs (HLL)</b>  <b>Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme,</b> sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.</p> <p><b>Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :</b></p> <p><b>1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;</b></p> <p><b>2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;</b></p> <p><b>3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;</b></p> <p><b>4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit</b></p>

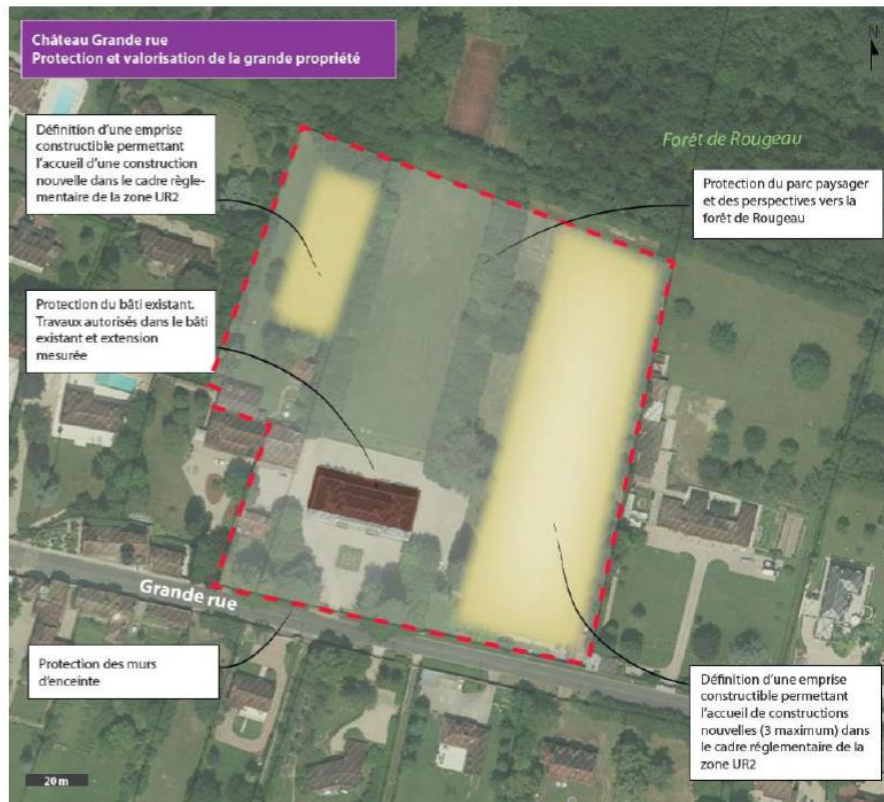
	demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, ou « tiny house »
<b>Justifications :</b> L'objectif est de bien encadrer l'implantation des typologies de constructions nouvelles afin de maintenir une harmonie paysagère et architecturale entre les constructions.	

#### 4. Préserver l'aspect extérieur des constructions

ZONE UR – article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b> Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur bahut crépi ou revêtu en pierres de meulière (fausses pierres interdites) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage rigide de teinte foncée doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques et plastiques. 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.</li> <li>○ Soit d'un mur à pierres vue (meulière), enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuiles plates à un ou deux versants ou par un chaperon traditionnel en pierres ou en ciment</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b> Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur bahut <del>crépi ou</del> revêtu <del>d'enduit gratté</del>, de pierres meulières <del>beurrées à fleur, ou de pierres sèches, ou de pierres de parement d'au moins 5 cm d'épaisseur</del> (fausses pierres interdites) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage rigide de teinte foncée doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques et plastiques. 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.</li> <li>⊖ Soit d'un mur à pierres vue (meulière), enduits à fleur de moellon <del>ou d'un mur revêtu d'un enduit gratté fin et d'être couronnés par un chaperon de tuiles plates à un ou deux versants ou par un chaperon traditionnel en pierres ou en ciment</del></li> <li>○ Les murs devront être couronnés de chaperons maçonnes ou en tuiles plates (petit moule) à un ou deux versants, permettant l'écoulement des eaux de pluie.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Justifications :</b> Il s'agit d'assurer une intégration paysagère des clôtures en harmonie avec les constructions existantes, dans un objectif d'aspect extérieur qualitatif et durable dans leur mise en œuvre, et en lien avec la protection des murs remarquables repérés.	

## 5. Protéger les arbres remarquables et valoriser le secteur de l'OAP Château

### OAP actuelle



### 3 Château Grande rue

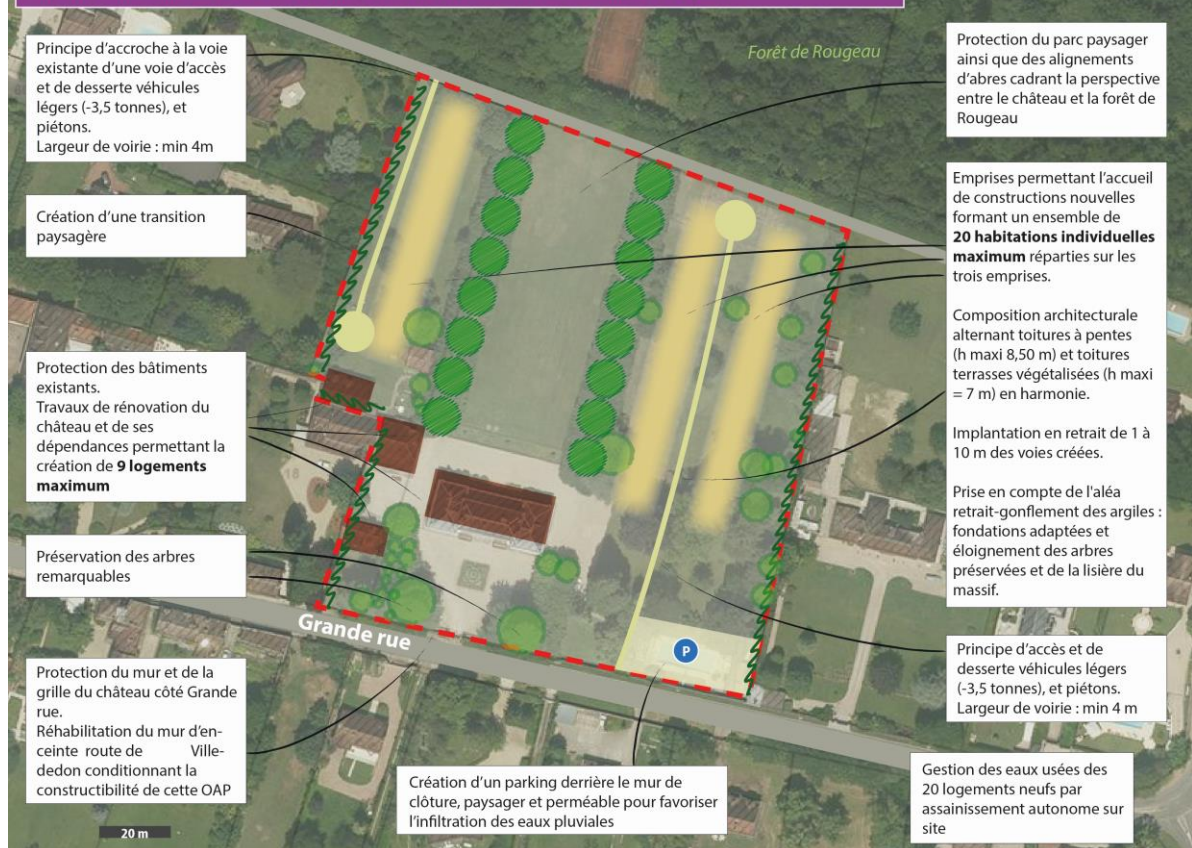
La constructibilité ne pourra être possible qu'à la suite d'une étude fine intégrant les éléments historiques de façon à ne pas porter atteinte à l'ensemble bâti le plus remarquable.

## OAP modifiée

### CHÂTEAU GRANDE RUE : PROTECTION ET VALORISATION DE LA GRANDE PROPRIÉTÉ

Programmation maximale de 9 logements en réhabilitation de l'existant + 20 nouvelles maisons maximum réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Superficie minimale de logement : F3. Respect de la réglementation thermique en vigueur.



17

### Justifications :

La modification a pour objectif d'affiner l'OAP « Château Grande Rue » qui existe au PLU actuel

La commune a en effet reçu des propositions de nombreux promoteurs/aménageurs sur la base de l'OAP initiale qui était beaucoup trop permissive aussi bien en matière de constructibilité dans les emprises matérialisées en jaunes, qu'en matière de programmation, finalement non inscrite, et en matière d'absence de protection paysagère et environnementale. Sans modification de l'OAP, le risque d'un impact conséquent sur l'environnement était important, tout comme la transformation physique du village de manière irréversible.

L'OAP modifiée vient renforcer considérablement la protection du patrimoine bâti en encadrant strictement les possibilités de rénovation du château, et en venant fixer un nombre maximal de logements (qui n'existait pas avant). Les dépendances du château, elles aussi d'une grande qualité patrimoniale, sont également identifiées comme étant à protéger et restaurer. La perspective depuis le château donnant sur la forêt de Rougeau est également conservée et préservée, tout comme les alignements d'arbres, contribuant à la qualité paysagère du site. La réhabilitation du mur d'enceinte est ajoutée à l'OAP et conditionne sa réalisation.

Le volet environnemental de l'OAP est également renforcé. Outre la protection du parc paysager et des alignements d'arbres, des arbres remarquables identifiés sur le schéma d'OAP sont protégés. Un espace de stationnement perméable est ajouté au projet, avec un principe de traitement paysager, permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales. Une transition paysagère végétale est créée sur les limites de terrains limitrophes à des parcelles résidentielles, afin de préserver les espaces verts existants,

et garantir une distance arboré favorable à une transition harmonieuse entre les constructions existantes et le projet de nouvelles maisons.

La programmation en logements et l'implantation des constructions est désormais beaucoup plus cadrée. Les emprises d'implantation identifiées dans l'OAP initiale sont réduites et le nombre maximum de logements autorisé est affiché (on ne parle plus de « constructions comme dans l'OAP initiale où chaque construction aurait pu contenir un nombre important de logements) mais directement de logements, pour être plus précis sur la programmation maximale fixée par la municipalité). Vu les superficies initialement concernées, des constructions collectives auraient pu être implantées, ce qui n'était pas le souhait de la commune, notamment au regard des qualités architecturales et paysagères particulières du site.

Ces précisions sur l'OAP permettent d'encadrer au mieux le projet et de maîtriser le projet du site du château. Des précisions quant aux principes architecturaux des futures constructions sont ajoutées, afin de maîtriser également l'aspect du bâti et leur bonne intégration dans le cadre patrimonial exceptionnel du centre-ville.

En conclusion, l'OAP modifié permet un nombre réduit de logements pouvant être construits sur ce domaine. Ce nombre de logements, réparti de part et d'autre du château, est issu d'un choix communal.

## C. Renforcer la performance énergétique et environnementale des constructions

### 1. Améliorer les règles relatives à l'installation de panneaux solaires

#### ZONES UCV, UR et N – article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
(...) Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture sur laquelle ils sont implantés. (...)	(...) Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus de <b>30% du pan de toiture</b> <del>d'un tiers de la toiture</del> sur laquelle ils sont implantés. (...)

#### Justifications :

L'ajustement réglementaire vise à assurer une intégration optimale des panneaux solaires en toitures, en limitant sur un seul pan, globalement sans modifier la proportion affectée à cet usage.

#### ANNEXE 2 – Glossaire et définitions

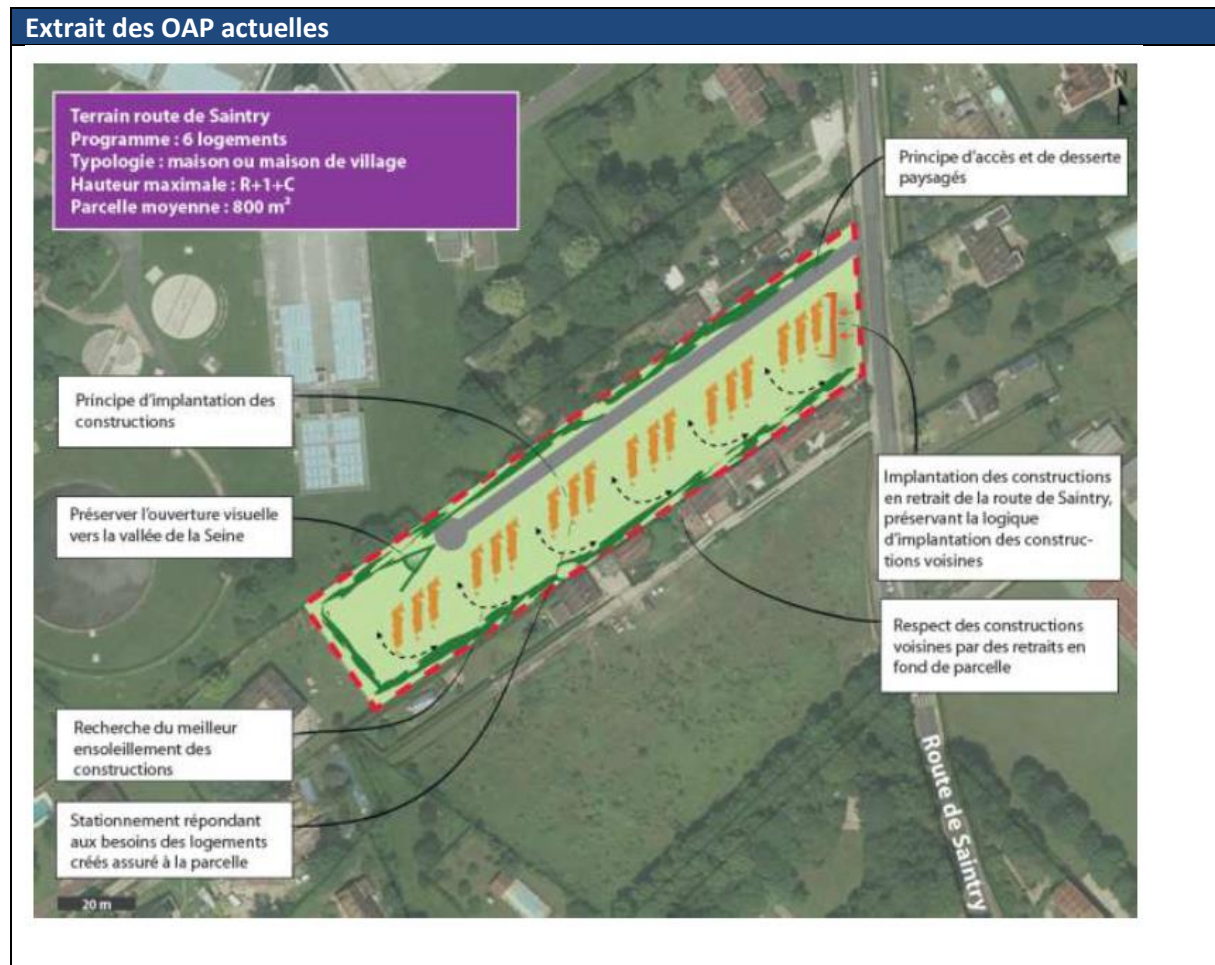
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<u>Alignement par rapport aux voies :</u> L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.	<u>Alignement par rapport aux voies :</u> L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique. <b>Au titre du présent règlement, la Seine n'est pas considérée comme une voie publique.</b>

#### Justifications :

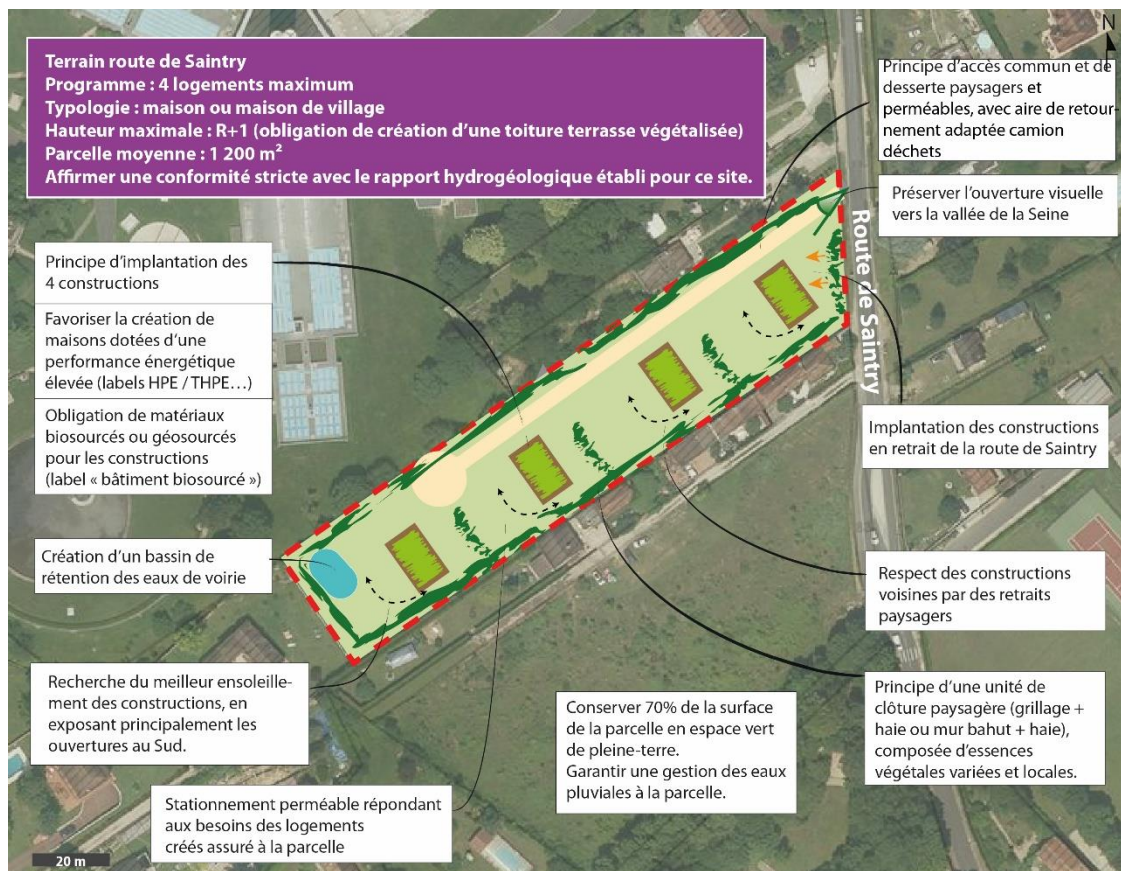
Certaines unités foncières de la commune sont situées en continuité de la Seine et de la Grande rue, notamment. Il s'agit d'une précision réglementaire afin que l'implantation des constructions par rapport à la rue (article 6) s'applique bien à partir de la rue, et non depuis la Seine. La Seine était considérée comme un espace public, ce qui peut poser des problèmes d'instruction des demandes d'urbanisme. Il est important d'éviter toute erreur d'interprétation, d'autant plus que l'écriture actuelle venait en contradiction avec les obligations d'inconstructibilité du PPRi si l'interprétation rendait obligatoire l'implantation depuis la Seine.

## 2. Renforcer les orientations environnementales de l'OAP Route de Saintry

### Extrait des OAP actuelles



## Extrait des OAP modifiées



### Justifications :

Cette modification est rendue nécessaire pour prendre en compte un rapport d'hydrogéologue sur ce site, en raison de la proximité avec l'usine de captage des eaux potables. Des obligations s'imposent en matière de perméabilité des sols et de maîtrise de la densification. La programmation a été ajustée en conséquence sur l'OAP (4 maisons), et des prescriptions renforcées en matière de respect de la perméabilité des sols et d'approche environnementale des constructions et du respect du site sur le plan paysager.

### 3. Modifier les annexes au règlement

#### Annexe du règlement : Arbres – essences locales

##### Extrait du règlement actuel

Liste des arbres invasifs dont la plantation est à éviter :  
 (...)

##### Règlement modifié

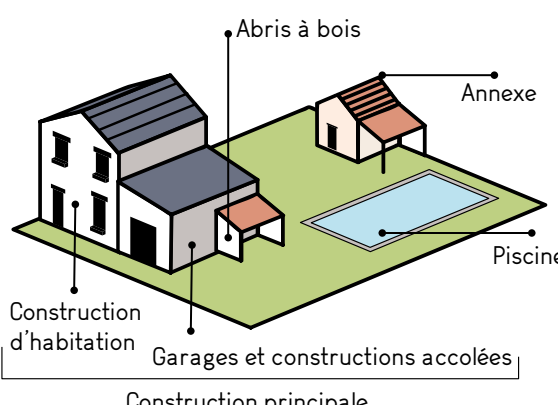
Liste des arbres invasifs dont la plantation est **interdite à éviter** :  
 (...)

### Justifications :

Cette modification intervient afin de préserver la biodiversité locale en interdisant les espèces invasives à Morsang-sur-Seine pour éviter leur propagation.

## D. Autres ajustements réglementaires ponctuels ou corrections d'erreur matérielles

### 1. Définir « construction principale » et « construction annexe ». Modifier les règles relatives aux constructions annexes

ANNEXE 2 – Glossaire et définitions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>Bâtiment annexe :</b> Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives 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.</p>	<p><b>Bâtiment construction annexe :</b> <del>Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives 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.</del> Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie (etc...) ;</li> <li>• une construction non contiguë à une construction principale.</li> </ul> <p>Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quels qu'en soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une emprise au sol limitée à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 2,50 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.</p> <p>Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.</p> 

	<p><b>Construction principale :</b>  La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.  Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de <i>construction</i> principale : il s'agit des <i>bâtiments</i> non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les <i>piscines</i> (hauteur inférieure à 1,80m), etc.</p>
--	--

ZONES UCV, UR – article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>7-2-1</b> Les constructions annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 4,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum. Les annexes isolées sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.</p>	<p><b>7-2-1</b> Les constructions annexes <del>isolées</del> dont la hauteur maximale n'excède pas 4,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum. Les annexes <del>isolées</del> sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.</p>

ZONES UCV, UR – article 10 : La hauteur des constructions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions annexes <del>ne peut excéder</del> est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 4,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ou au point le plus haut de la construction en cas de mono-pente.</li> <li>- Maximum 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pentes.</li> </ul>

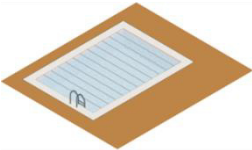
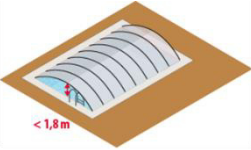
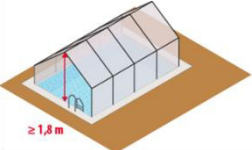
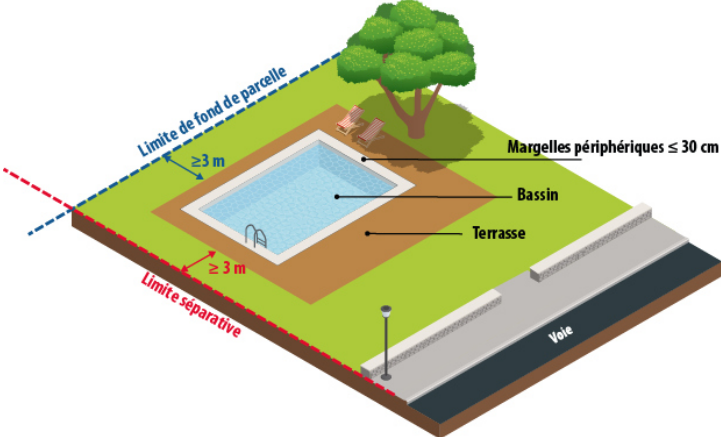
**Justifications :**

La définition de construction principale est ajoutée. La définition des constructions annexes est plus précise. Elle évoque les constructions annexes et non les bâtiments annexes, étant donné que les règles du PLU spécifient systématiquement les dispositions relatives aux « constructions annexes ».

La notion de « isolée » prêtait à confusion, puisqu'il fallait l'entendre comme « isolée de la construction principale, physiquement à distance », et non pas isolée en matière d'isolation thermique. La nouvelle définition dans le lexique permettra de lever cette confusion sémantique.

Le règle de hauteur pour les constructions annexes est également précisée afin d'encadrer plus précisément le gabarit de ces constructions, et ainsi veiller à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

## 2. Préciser les règles relatives aux piscines

Dispositions applicables en toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
/	<p><b>Création d'un chapitre : Dispositions réglementaires communes PISCINES/SPA</b></p> <p>La création d'une piscine devra être conforme aux dispositions des articles R.421-9 à R.421-11 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'<i>emprise au sol</i> pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de <i>pleine terre</i>.</p> <p>Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.</p> <p>Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Piscine non couverte</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>&lt; 1,8 m Piscine non couverte</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>≥ 1,8 m Piscine couverte</p> </div> </div> <p>Les <i>piscines</i> non couvertes doivent respecter une <i>marge de recul</i> telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses ne portent pas atteinte aux murs et clôtures des propriétés voisines.</p> <p>Les <i>piscines</i> et leurs couvertures éventuelles ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.</p> <p>Les <i>piscines</i> couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Toute piscine devra être munie d'un dispositif de sécurité conformément aux normes en vigueur.</p>

ZONE UR – article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
7-2-2 Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.	<del>7-2-2 Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.</del>
ZONE UR – article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><b>8-1 Règles générales</b> Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à : (...)</p> <p><b>8-2 Règles particulières</b> (...)</p> <p>Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;</li> <li>(...)</li> </ul>	<p><b>8-2 Règles générales</b> Lorsque <del>deux</del> des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre <del>deux</del> ces constructions doit être égale à : (...)</p> <p><b>8-2 Règles particulières</b> (...)</p> <p>Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;</li> <li>entre une construction principale et une piscine, ou entre une annexe et une piscine ;</li> <li>(...)</li> </ul>
ZONE UR – article 9 : L'emprise au sol des constructions	
L'emprise au sol maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 6 m <sup>2</sup> .	<del>L'emprise au sol maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 6 m<sup>2</sup>.</del>
ZONE UR – article 10 : La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 2,50 mètres.	<del>La hauteur maximale des locaux techniques des piscines est fixée à 2,50 mètres.</del>
<p><b>Justifications :</b> Ces règles pédagogiques permettront de mieux appréhender le règlement concernant les piscines dont le nombre de demande d'installation est croissant. Ces règles sont donc placées en dispositions générales du PLU applicables dans toutes les zones où les piscines sont autorisées. Les règles d'implantation sont plus précises qu'elles ne l'étaient jusqu'à présent concernant les limites séparatives. L'ancienne règle (article 7) est donc supprimée. Avec la nouvelle définition, la piscine n'étant plus considérée comme une annexe, l'article 8 est précisé.</p> <p>Concernant les locaux techniques des piscines, il n'y a pas lieu de créer une règle spécifique à la dimension de ces locaux qui sont souvent intégrés dans une annexe de gabarit plus important et destinée à plusieurs usages (garage, abris bois, stockage etc...). De plus, il est impossible lors de la demande d'autorisation d'urbanisme de distinguer l'usage de l'abri, donc cette règle est inapplicable.</p>	

### 3. Mieux réglementer les conditions d'accès sur parcelle

ZONE UCV – Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>3-2 L'accès sur la parcelle</b>            Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.            La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.            Il est possible de regrouper plusieurs accès.</p>	<p><b>3-2 L'accès voies ou chemin d'accès sur la parcelle</b>            Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.  <b>Les chemins d'accès devront respecter les largeurs suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations conduisant à la création d'un logement, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.</li> <li>• Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur.</li> <li>• En dehors des secteurs où s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation, pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.</li> </ul> <p>Toutefois, la largeur minimale de l'emprise du chemin d'accès peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur.  <b>La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.</b>            La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.            Il est possible de regrouper plusieurs accès.</p>
<p><b>Justifications :</b>            La modification permet d'adapter la largeur des accès aux besoins générées par les constructions dans une logique de fonctionnalité et de sécurité, sans pour autant générer des largeurs trop imposantes dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation afin de limiter l'artificialisation des sols.</p>	

#### 4. Modifier les contraintes d'implantation pour les constructions

ZONES UCV, UR – article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>6-2 Règles particulières</b>  <b>6-2-1</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p><b>6-2 Règles particulières</b>  <b>6-2-1</b> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées <b>à l'alignement à condition de garantir une continuité avec le mur ou</b> en retrait <b>avec un minimum de 1 mètre de 2 mètres.</b></p>
<p><b>Justifications :</b>            Il s'agit d'assurer davantage de liberté d'implantation afin de ne pas empêcher l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, tels que par exemple un abri bus, un local à poubelles.</p>	

ZONE UR – article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>6-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de <b>10 mètres</b> minimum de l'alignement actuel ou futur.</p>	<p><b>6-1 Règle générale</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de <b>10 mètres</b> minimum de l'alignement actuel ou futur. <b>Toutefois, dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait de 1 à 10 m des voies nouvellement créées.</b></p>
<p><b>Justifications :</b>            Il s'agit d'autoriser davantage de liberté d'implantation des constructions dans les secteurs encadrés par une opération d'ensemble via une OAP. La règle de retrait de 10 m correspond à une distance élevée pour les OAP. Cette distance contraint par exemple des organisations de bâti très maîtrisées dans les OAP, favorables à l'apport solaire, tout en évitant des covisibilités.</p>	

#### 5. Préciser le dimensionnement des ouvertures de toit

ANNEXE 2 – Glossaire et définitions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>Notion d'ouvertures créant des vues:</b>            Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres,</li> <li>- les portes fenêtres,</li> <li>- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.</li> </ul> <p>Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p>	<p><b>Notion d'ouvertures créant des vues:</b>            Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres,</li> <li>- les portes fenêtres,</li> <li>- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de <del>2,60</del> <b>1,70</b> mètre du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de <del>1,90</del> <b>1,70</b> mètre du plancher pour les étages supérieurs.</li> </ul> <p>Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,</li> <li>- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher et celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,</li> <li>- les portes pleines,</li> <li>- les châssis fixes avec verres translucides,</li> <li>- les pavés de verre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,</li> <li>- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de <del>2,60</del> 1,70 mètre du plancher et celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de <del>1,90</del> 1,70 mètre du plancher,</li> <li>- les portes pleines,</li> <li>- les châssis fixes avec verres translucides,</li> <li>- les pavés de verre.</li> </ul>
<p><b>Justifications :</b></p> <p>Cet ajustement réglementaire vise à préciser la hauteur considérée comme ouverture créant des vues, et ainsi favoriser l'aération des constructions, dans un intérêt sanitaire, par de petites fenêtres (type salle de bain ou wc), situées à plus de 1,70 m du sol (au lieu de 2,60m).</p>	

## 6. Correction d'une erreur matérielle pour la définition de l'emprise au sol

ZONES UCV, UR, N – article 9 : L'emprise au sol des constructions	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>Dans le cas de parcelles issues d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement, l'emprise au sol minimale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Dans le cas de parcelles issues d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement (<del>XX/XX/2023</del>), l'emprise au sol minimale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain.</p>
<p><b>Justifications :</b></p> <p>Cet ajustement vise à préciser les modalités d'application de la règle d'emprise au sol.</p>	

27

## 7. Préciser les matériaux autorisés pour les clôtures et portails en zone UCV

ZONE UCV – article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b></p> <p>Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu en pierres de meulière d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b></p> <p>Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu en pierres de meulière d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques (<del>PVC...</del>).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Justifications :</b></p>	

Cette précision est apportée pour assurer une meilleure compréhension de la règle dans un but pédagogique.

## 8. Corriger une erreur matérielle d'écriture

EN ZONES UCV, UR – article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b> Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu en pierres de meulière d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques.</li> <li>○ Soit d'un mur à condition d'être, côté espace public, à pierres vue (meulière), enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuiles plates à un ou deux versants ou par un chaperon traditionnel en pierres ou en ciment</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>11-7 Clôtures et les portails</b> Les clôtures sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu en pierres de meulière d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille,</li> <li>○ <b>Soit</b> d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques.</li> <li>○ Soit d'un mur à condition d'être, côté espace public, à pierres vue (meulière), enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuiles plates à un ou deux versants ou par un chaperon traditionnel en pierres ou en ciment</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Justifications :</b> Sans changer le fond de la règle existante, cette précision est apportée afin de distinguer plus aisément les trois possibilités de clôtures.</p>	

## 9. Correction d'erreurs matérielles concernant les règles d'assainissement

ZONES UCV, UR – article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p><b>4-2 Assainissement</b> Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif. Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.  (...)</p>	<p><b>4-2 Assainissement</b> <del>Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.</del> Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante. la superficie totale du terrain.  (...)</p>

<p><b>4-2-2 Eaux pluviales</b>  Les 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). Toutefois, dans le cas où l’infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d’être rejetées dans le réseau. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.</p>	<p><b>4-2-2 Eaux pluviales</b>  Les 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). Toutefois, dans le cas où l’infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d’être rejetées dans le réseau, <b>s’il existe</b>. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.</p>
<p><b>Justifications :</b>  Le réseau d’assainissement des eaux pluviales n’est pas omniprésent sur la commune, d’où cette précision réglementaire.</p>	

#### 10. Préciser la règle d’aspect des constructions extérieures en UR

<b>ZONE UR – article 11 : L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords</b>	
<b>Extrait du règlement actuel</b>	<b>Règlement modifié</b>
<p><b>11-4 Toitures et ouvertures en toitures</b>  Les toitures à pentes devront être recouvertes par de la tuile plate (au minimum 48 au m<sup>2</sup>) de ton vieilli, d’ardoises naturelles, ou de bac acier zinc, sauf dans le cas de la réhabilitation d’une construction existante sans modification de la pente de toiture.</p>	<p><b>11-4 Toitures et ouvertures en toitures</b>  Les toitures à pentes devront être recouvertes par de la tuile plate (au minimum 48 au m<sup>2</sup>) de ton vieilli, d’ardoises naturelles, ou de <del>bac acier</del> zinc <b>prépatiné</b>, sauf dans le cas de la réhabilitation d’une construction existante sans modification de la pente de toiture.</p>
<p><b>Justifications :</b>  La règle est modifiée afin d’autoriser le zinc prépatiné en toiture au lieu de bac acier. En effet, ce matériaux, en plus de présenter plus résistance aux intempéries et à la corrosion, donne un aspect à la toiture qui s’insère davantage dans le paysage urbain de la commune.</p>	