

Plan Local d'Urbanisme

Le Coudray-Montceaux (91)

Révision du PLU

Pièce n°3 :

Règlement écrit

Date de prescription : 27 janvier 2021
Date Arrêt-projet : 7 janvier 2025
Mise à l'enquête publique en date du : 5 mai 2025
Date approbation : 25 septembre 2025

Chapitre 1 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du règlement.....	4
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	4
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	6
Section 3 - Équipement et réseaux.....	22
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UA :.....	28
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	29
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Section 3 - Équipement et réseaux.....	40
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UB :.....	41
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	42
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Section 3 - Équipement et réseaux.....	58
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD :.....	60
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	61
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
Section 3 - Équipement et réseaux.....	73
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE :.....	74
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	75
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
Section 3 - Équipement et réseaux.....	88
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UX :.....	89
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	90
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
Section 3 - Équipement et réseaux.....	108
Chapitre 7 : Zone UR.....	110
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités....	111
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
Section 3 - Équipement et réseaux.....	118
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone A :.....	119

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ..	120
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	122
Section 3 - Équipement et réseaux.....	129
Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone N :	131
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ..	132
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	144
Section 3 - Équipement et réseaux.....	149
ANNEXES	150
Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions.....	150
Liste des espèces invasives en Ile de France	154
Lexique	157

Chapitre 1 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du règlement

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Ce tableau s'applique aux constructions nouvelles et aux changements de destination des constructions existantes. Ces destinations et sous-destinations sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

L'arrêté du 10 novembre 2016 actualisé par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les déclarations de travaux concernant des projets d'aménagement situés à l'intérieur des secteurs affectés par un périmètre de Monument Historique seront examinés par les Architectes des Bâtiments de France (ABF). Des prescriptions différentes de celles présentes dans le présent règlement pourront être imposées aux porteurs de projet.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les déclarations de travaux concernant des projets d'aménagement situés dans les zones de présomption de prescription archéologique (carte de localisation jointe en annexe du PLU) et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure aux seuils propres à chaque zone, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation des travaux. Il en est de même pour les décisions de réalisation de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) situées dans ces zones.

En dehors des zones urbaines ou des espaces déjà urbanisés, tout projet de construction et/ou d'aménagement susceptibles d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés sur le plan en question présent en annexe doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.

En dehors des espaces spécifiquement dédiés à les accueillir, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites en dehors des espaces réglementés ou elles sont autorisées.

En dehors des espaces spécifiquement dédiés à les accueillir, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdites en dehors des espaces réglementés ou elles sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics.

Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants. Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Une partie du territoire est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU.

Pour les zones concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles moyen à fort le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte depuis le 1^{er} janvier 2020. L'objectif principal de ce décret est de réduire les sinistres liés à ce phénomène.

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionné par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La commune du Coudray-Montceaux est concernée par le risque inondation. Un Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de la Seine a été approuvé le 20 octobre 2003. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone soumises au PPRI de la vallée de la Seine doivent être conformes avec les règlements des Plans de Prévention des Risques d'Inondation susvisés et annexés au PLU.

Conformément au SDRIF-E, les installations de panneaux photovoltaïques au sol sur des espaces agricoles sont interdites. Les installations entrant dans le cadre de l'agrivoltaïsme (Article L314-36 du Code de l'Energie) sont en revanche autorisées sur des espaces agricoles.

Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimités aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à

condition qu'elles respectent les parties d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

Plusieurs emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés au règlement graphique. Tout aménagement ou construction non compatible avec la destination de l'emplacement réservé est interdit.

1.3 Mixité sociale

Voir règlement des zones.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Est considérée comme façade principale :

- Soit l'unique façade donnant sur l'espace public ;
- Soit la façade jumelée avec la parcelle voisine ;
- Soit, dans le cas de la parcelle d'angle ne répondant pas aux deux cas précédents, la plus longue façade orientée vers sur l'espace public.

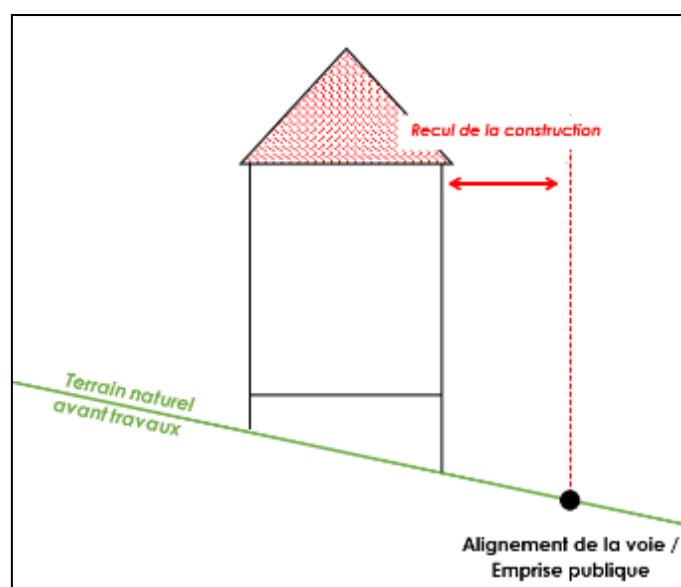
Les règles d'implantation s'appliquent aux nouvelles constructions mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Schéma à caractère illustratif :

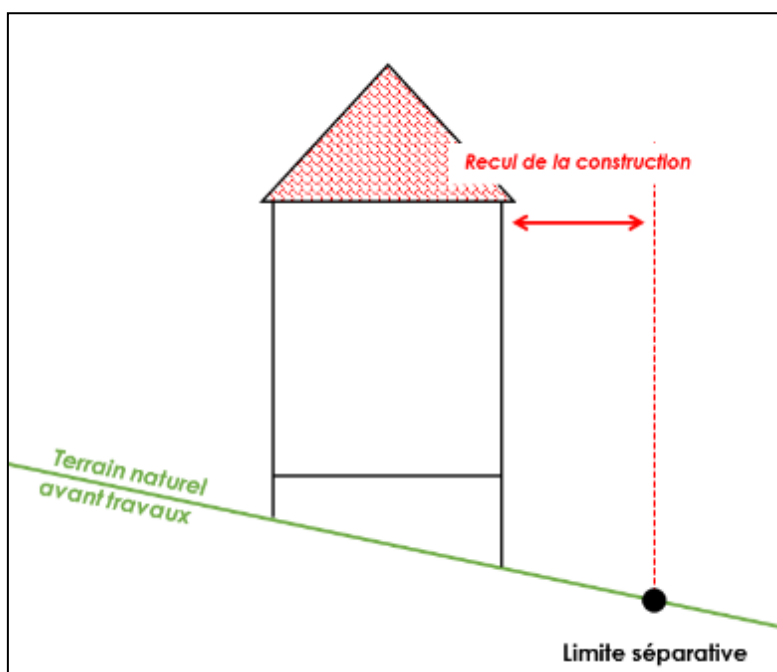


2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Schéma à caractère illustratif :



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

Voir règlement des zones.

2.1.4 Emprise au sol

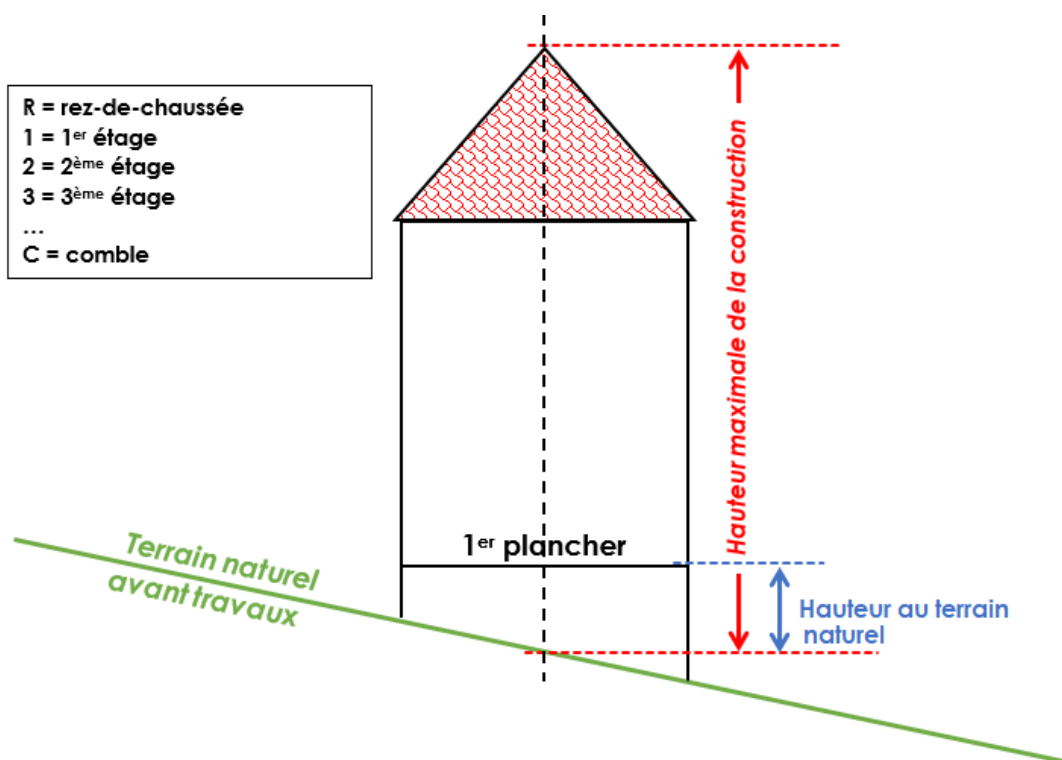
Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

- L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2.1.5 Hauteur

Méthode de calcul pour la hauteur des constructions (sauf mention contraire) :

- La hauteur des constructions doit être calculée verticalement à **partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction**, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ; suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

- Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- Rappel, article R111-23 du Code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

De manière générale, sur les constructions (principales, extensions et annexes) et les clôtures, il est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
- Les pastiches d'architecture archaïques ou étrangère à la région ;
- L'emploi de matériaux d'aspect brillant, hors faïence.

Concernant les façades des constructions :

Les façades doivent être traitées avec simplicité et présenter un nombre limité de matériaux et de couleurs différents (2 maximum). Le blanc pur est interdit.

Les équipements techniques (grilles, ventilation, antenne ...) doivent être le moins visibles possible et s'intégrer au volume des constructions.

Les saillies et les encorbellements dépassant sur le domaine public sont interdits.

Les éléments d'ornementation et les nervures existantes doivent :

- Restés apparents ;
- Être conservés et/ou restaurés à l'identique.

Les enduits doivent présenter une finition lissée, talochée ou brossée.

Les murs ou habillages d'aspect brique et pierre doivent être de couleurs claires.

Les bardages doivent peuvent être en PVC, en zinc, en aluminium ou en bois. Les teintes des bardages doivent être claires, non brillantes. Ils peuvent être installés soit verticalement soit horizontalement.

Dans le cas des bardages en bois, ils doivent être soit :

- Laissés au vieillissement naturel ;
- Peints ;
- Lasurés et non brillant.

En dehors des cas où elles sont équipées de bardages, les annexes et extensions devront présenter des couleurs similaires à celle de la construction principale.

Concernant les menuiseries des constructions :

Les portes d'entrée doivent présenter un aspect et des couleurs similaires aux fenêtres.

Les coffrets des volets roulants et des rideaux métalliques doivent de préférence être installés à l'intérieur de la construction. Dans le cas contraire, ils doivent être intégrés au volume de la construction et ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les volets battants existants doivent être de préférence conservés.

Les menuiseries en façade doivent :

- Être adaptées à la forme du percement ;
- Présenter une même couleur par façade ;
- Présenter une couleur conforme

Les châssis d'éclairage en toiture doivent :

- Être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- Être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

Lors de l'aménagement des combles en pièces de vie, les percements de toiture pour créer des ouvertures devront privilégier les chiens assis.

Concernant les toitures des bâtiments d'habitation :

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

Les toitures des bâtiments principaux doivent présenter au maximum 4 pans, avec ou sans demi-croupe.

Les pentes de toitures sont réglementées comme suivant :

- Toiture 2 et 4 pans : entre 30 et 45° ;
- Toiture 1 pan : entre 10 et 20° ;
- Toiture 0 pan ou plate : inférieur à 5°.

Les toitures 0 pan ou plate non accessibles sont autorisées si elles sont végétalisées ou équipées et construites de façon à capter et stocker les eaux de pluie (en permettant un débit de fuite contrôlé). Elles doivent être également être dissimulées par un acrotère présentant une hauteur de 0.5 mètre minimum mesuré depuis l'intérieur.

Les extensions et annexes accolées, quel que soit la surface, devront présenter des caractéristiques équivalentes à la constructions principales, soit :

- Une toiture disposant du même nombre de pans que la construction principale ;
- Une toiture plate ou à 1 pan.

Pour les extensions et/ou annexes accolées d'une surface supérieure à 30 m², elles devront présenter une toiture disposant du même nombre de pans que la construction principale.

Les toitures des annexes non accolées peuvent présenter une forme de toiture différente de la construction principale si leur surface est inférieure à 30 m² (exemple : construction principale à deux pans de toiture, annexe avec un seul pan)

Des volumétries différentes pourront être possibles pour les vérandas sous réserve qu'elles respectent certaines conditions :

- Être globalement vitrée que ce soit pour les toitures ou les parois ;
- Présenter un lien direct entre l'intérieur de la construction et l'extérieur.

Les couvertures doivent être composées de tuiles et présenter une couleur se rapprochant du rouge ou du brun. L'ardoise, le zinc ou des matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les annexes, dépendances, et autres bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. **Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.**

Dans le cadre de la limitation des ilots de chaleur, les toitures de couleurs claires ou blanches sont autorisées si non visibles depuis l'espace public.

Concernant les toitures des autres constructions :

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

Les toitures des bâtiments principaux doivent présenter au maximum 4 pans.

Les pentes de toitures sont réglementées comme suivant :

- Toiture 2 et 4 pans : entre 30 et 45° ;
- Toiture 1 pan : entre 10 et 20° ;
- Toiture 0 pan ou plate : inférieur à 5°.

Les toitures 0 pan ou plate non accessible doivent être de préférence végétalisées ou équipées et construites de façon à capter et stocker les eaux de pluie (en permettant un débit de fuite contrôlé). Elles doivent être également être dissimulées par un acrotère présentant une hauteur de 0.5 mètre minimum mesuré depuis l'intérieur.

Les couvertures doivent être composées soit :

- De tuiles plates ;
- D'ardoise ;
- De zinc ;
- De matériaux présentant des aspects se rapprochant des matériaux listés ci-dessus.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie et liées au développement durable

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleurs/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 3 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou privée ou séparative).

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement immédiat.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, afin d'éviter les effets reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou privée ou séparative).

Les panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques posés en toiture doivent :

- S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- Présenter un cadre de la même couleur que la toiture lorsque l'intégration dans le pan de toiture est impossible techniquement.

Dans le cas d'une installation sur une toiture 0 pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être dissimulés par l'acrotère.

Dans le cadre d'une construction nouvelle ou en cas de réfection totale de la toiture, il faudra chercher au maximum l'intégration dans le pan de toiture, dans les autres cas l'implantation en imposte est tolérée.

Les citernes de récupération des eaux de pluies seront installées de manière plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masqués par un écran naturel de végétation.

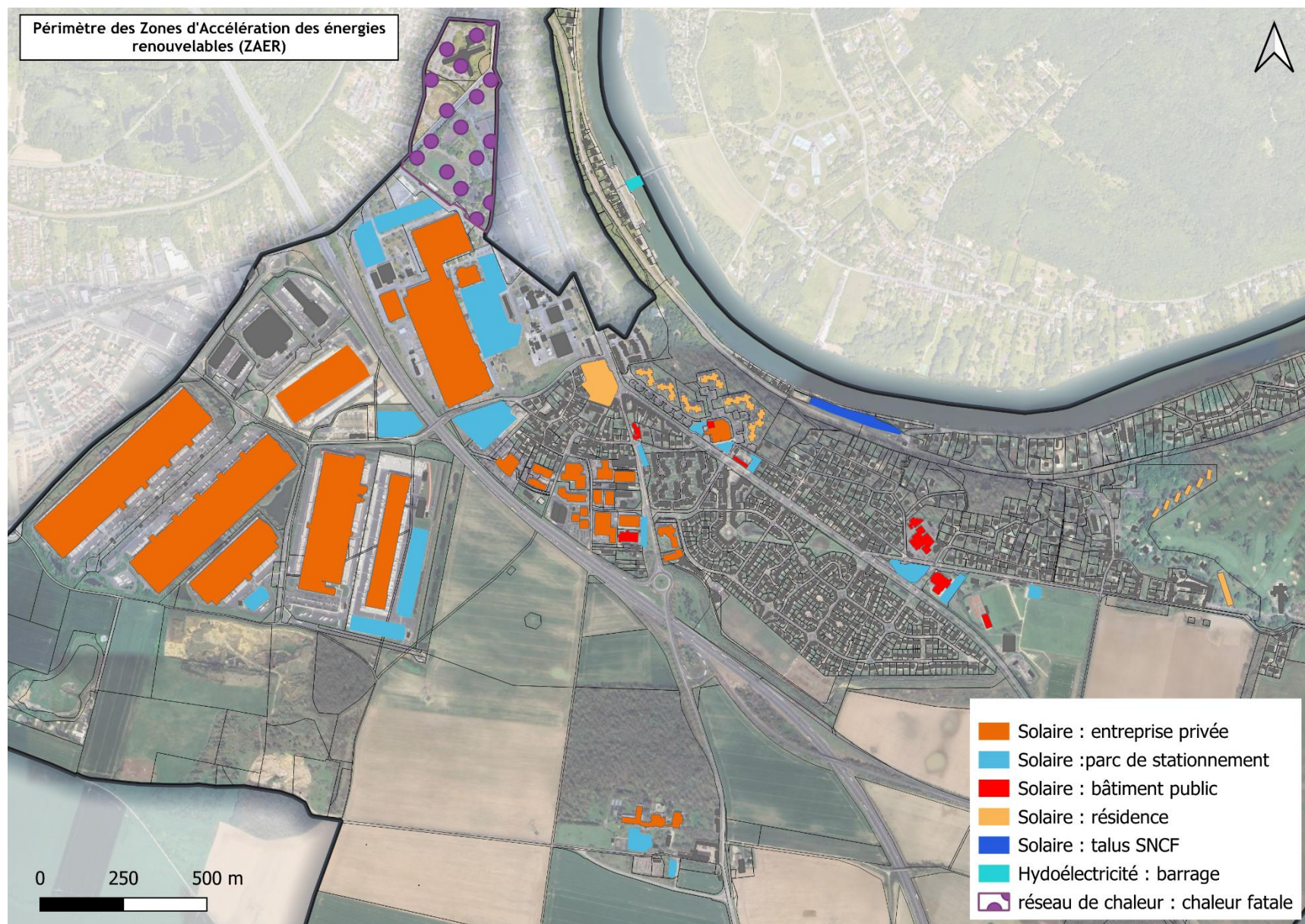
Le plan ci-dessous illustre les choix actés par la commune pour le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Les énergies suivantes sont concernées :

- Solaire

- Hydroélectricité
- Réseau de chaleur

Au sein du présent règlement, il sera détaillé pour chaque zone concernée le type d'énergies renouvelables autorisés.

Le plan des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER), ainsi que la délibération n°2024-24 en date du 7 mars 2024 prise par le Conseil municipal sera annexé au présent PLU.



Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les nouvelles constructions d'habitations et constructions liées à la destination « commerce et activités de services » doivent être équipées de dispositifs suffisamment dimensionnés permettant :

- La gestion des biodéchets (composteur individuel par exemple) ;
- Le stockage d'eau de pluie (récupérateur d'eau de pluie enterré en chute de gouttière).

2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Généralité :

- Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la limite séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

La hauteur des clôtures est mesurée au droit de la clôture depuis le point le plus haut jusqu'au trottoir ou au sol naturel avant tout remaniement.

La clôture doit suivre le terrain naturel avant travaux. Les murs de soutènement doivent présenter des caractéristiques équivalentes au mur de clôture.

L'aspect des murets, des murs mais également des poteaux et piliers nécessaires à l'édification des clôtures doit être en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction principale, que ce soit pour la partie maçonnée ou les barreaudages.

Les plaques béton brutes et non décorées, les matériaux non recouverts d'enduits ou peinture (exemple : parpaings), les matériaux brillants sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux prévus à cet effet. Ainsi, sont interdits :

- Les éléments hétéroclites et de fortune (bâche, tôle ...) ;
- De laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les brises vues doivent s'intégrer dans le volume de la clôture et présenter une homogénéité d'ensemble. Tout autre dispositif d'occultation est interdit.

Les boîtes aux lettres, coffrets et compteurs nécessaires à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture. Ils doivent être intégrés aux piliers ou aux murs composant la clôture.

Les règles de hauteurs pourront être dérogées pour des motifs liés à des réglementations et motifs spécifiques (sport, sécurité des établissements, des activités ou des personnes ...).

Les éléments identifiés au règlement graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés au maximum.

Les clôtures composées d'une haie vive devront être constituées d'essences locales. Une liste de végétaux interdits car considérés invasifs et/ou non adaptés à la région est annexée au présent règlement.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15x15 cm tous les 5 mètres de clôture peuvent être créés.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti identifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage ainsi que les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il définit également des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les éléments identifiés ne peuvent pas être démolis.

Pour les nouvelles constructions, en cas de réalisation d'extension ou de constructions à leurs abords immédiats, les caractéristiques architecturales de la construction existante devront être reprises, en particulier sur le dimensionnement des percements, les pentes de toit, les matériaux utilisés.

Toute modification doit s'inscrire dans le style initial de la construction.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Est considérée comme non imperméabilisée toute surface permettant un libre écoulement vertical des eaux de pluie.

Ainsi, toutes constructions (construction principale, annexe, extension, certaines terrasses (béton, ...) ou aménagements (allée en enrobé, pavés jointés ciment ...) sont à comptabiliser dans le calcul de la surface non imperméabilisée.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

La plantation d'essences locales est à privilégier. Le guide « Plantons local en Île-de-France » est annexé au PLU.

Les plantations utilisées ne seront pas monospécifiques.

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.

Dans le cas d'une opération d'aménagement proposant la réalisation de plus de 10 logements, les espaces libres végétalisés doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Les arbres de hautes tiges doivent être plantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

Tout comme pour les clôtures, la plantation sur l'unité foncière de thuyas, de bambous, de lauriers, et autres espèces invasives listées en annexe du présent règlement, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2.3.4 Préservation des zones potentiellement humides au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Des études démontrant le caractère humide seront obligatoirement réalisées. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions devront toutefois disposer d'un vide sanitaire, les sous-sols sont interdits. Les eaux pluviales ne pourront pas avoir de rejet direct dans le milieu, un système de rétention-infiltration devra être mis en place. Les excès seront envoyés vers le réseau recueillant les eaux pluviales. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocages ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes prescrites pour le stationnement sont des normes de plancher, à l'exception des stationnements présents dans le périmètre de 500 mètres autour des deux gares RER où des normes de plafond¹ seront évoqués pour les constructions neuves à usage de bureaux. Le plan du périmètre des 500 mètres autour des gares sera annexé au présent PLU.

Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité. Le pétitionnaire veillera à justifier les principes et calculs utilisés pour rationaliser son offre de stationnement.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être de préférence perméables.

Pour les aires de stationnement proposant plus de 20 places, un arbre de haute tige et à prévoir toutes les 10 places à l'intérieur du projet.

Les aires de stationnement comportant 20 places de stationnement ou plus doivent être équipées d'un dispositif de séparation des hydrocarbures.

A l'intérieur des espaces destinés aux activités économiques, des espaces de stationnement dédiés aux véhicules utilitaires, légers et lourds doivent être prévues. Ces espaces de stationnement peuvent être mutualisés entre plusieurs opérations d'aménagement.

Une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes :

¹ Norme de plafond : voir définition dans le lexique

- 2,5 mètres de large ;
- 5 mètres de long.

Si les aires de stationnement ne peuvent pas être réalisées sur l'unité foncière, les aires de stationnement doivent être réalisées dans son environnement immédiat conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles (boxé ou non)
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés et/ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents et/ou aux usagers du service public,

Dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

2.4.2 Pour les vélos

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement automobile individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage commerce et activités de service constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

Le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application de l'article ci-dessus sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation (voir arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments). Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Les normes prescrites pour le stationnement vélo sont des normes de plancher

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être :

- Couverts ;
- D'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- Sans obstacle ;
- Avec une rampe de pente maximale de 12 % pour moins de 50 cm de longueur ou jusqu'à 10% sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres.

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques devront être réservées dans les locaux de stationnement.

La commune du Coudray-Montceaux étant considéré en zone 5 du plan de mobilités Ile-de-France, il sera accordé au minimum 1 place vélo pour 3 places voitures sur voirie.

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent :

- Permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier ;
- Présenter une largeur de chaussée minimale de 3 mètres par voie de circulation (soit 6 mètres pour une voirie en double circulation). Cette largeur peut être diminuée à 2.5 mètres par voie de circulation (soit 5 mètres) dans le cas d'une voirie en impasse desservant moins de 5 logements et présentant une voirie de longueur inférieure à 30 mètres ;
- Des dispositions supplémentaires sont possibles dans le cas de voirie partagée (véhicule + déplacements doux) sous réserve de justifier de la sécurité des différents usagers.

Les impasses desservant moins de 5 logements et présentant une voirie de longueur inférieure à 30 mètres sont autorisées si un point d'apport volontaire des déchets est présent à l'entrée de l'impasse, sur le domaine privé.

Les impasses desservant plus de 5 logements et présentant une voirie de longueur comprise entre 30 et 50 mètres sont autorisées si elles disposent d'un dispositif permettant un demi-tour sécurisé des véhicules et notamment les véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères et/ou aux secours.

Les voiries en impasses présentant une longueur supérieure à 50 mètres sont interdites.

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout nouvel accès devra être conforme aux attentes du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

Les accès devront prendre en compte et s'adapter aux aménagements de l'espace public existants (arbres, mobilier urbain, poteaux divers, voies piétonnes, pistes cyclables ...). Dans le cas où des aménagements supplémentaires découleraient de la création d'un nouvel accès, ces derniers pourraient être imputés au porteur de projet.

Les accès véhicules doivent être aménagés selon la nature de la zone et de façon à :

- Permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- Dégager la visibilité vers les voies ;

Lorsque l'accès est assuré par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) celle-ci devra présenter en tout point, dans la limite de 30 mètres de longueur :

- Une largeur comprise entre 3 et 5 mètres pour les accès situés à moins de 10 mètres de la voirie desservie ;
- Une largeur de plus de 5 mètres de large pour les accès situés entre 10 et 30 mètres de la voirie desservie.
- Cependant, dans le cas d'aménagement d'espace présentant une surface supérieure ou égale à 5 000m², des dispositions différentes pourront être accordées.

Sauf impossibilités techniques, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour les constructions présentant plus de 10 logements, une aire de stockage des conteneurs à déchets devra être prévue et calibrée selon le règlement du service gestionnaire.

Cette aire de stockage devra être accessible depuis la voie de circulation automobile.

Pour les constructions à destination d'habitation, l'aire de stockage devra être intégrée à l'enveloppe bâtie.

3.2 Desserte par les réseaux

Généralité :

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

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

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution dans des conditions suffisantes de débit et de pression.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation peut être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune ou du service gestionnaire du réseau.

En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud-Seine-Essonne-Sénart met à disposition un règlement sur l'assainissement collectif en date de janvier 2023. Celui-ci sera annexé au présent PLU.

En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence 30 ans et d'une durée de 4 heures, soit 60 mm en 240 minutes. Soit 600 m³ par hectare imperméabilisé ou 6 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures, voiries et surface semiperméable en tenant compte de leur coefficient d'apport respectif). À noter qu'au-delà d'un évènement pluvieux d'occurrence 30 ans, les ouvrages alors saturés devront avoir une conception qui permette un écoulement de surface générant le moins d'impact possible. En aucun cas, les réseaux d'eaux pluviales de la voie publique, alors saturés, ne pourraient être un exutoire aux surverses des ouvrages pleins.

De manière exceptionnelle et sur la base de production de pièces justificatives, le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare aménagé (1 l/s/ha).

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation peut faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Le raccordement et le rejet des eaux de piscines doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

En cas de réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, les constructions doivent être équipées d'un dispositif unique d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Les eaux pluviales doivent en premier lieu être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique à démontrer et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Le règlement d'assainissement des eaux pluviales de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (janvier 2023) indique des principes de gestion des eaux pluviales au travers de son règlement, les éléments suivants devront être respectés :

- Les eaux pluviales générées par le nouveau projet d'aménagements, y compris sur le domaine public et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publique du territoire de GPS ne sont pas admises directement dans le réseau public. Des solutions d'infiltration permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics.

Lors d'un rejet régulé au réseau pour impossibilité technique, il sera demandé d'infiltrer les pluies courantes (10 mm/ 24 h).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Les aires de stationnement comportant 20 places de stationnement ou plus doivent être équipées d'un dispositif de séparation des hydrocarbures.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'Environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

L'ensemble des raccordements aux différents réseaux devra être réalisé en souterrain.

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées par 4 fourreaux minimum, le premier pour le réseau électrique, le deuxième pour le réseau téléphonique, le troisième pour la fibre optique et le quatrième dit de manœuvre.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme) et

entrent au sein de la sous-destination « locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme).

Les antennes relais de téléphonie doivent être en harmonie avec l'environnement proche et leurs supports constitués par des mâts sans haubans.

Les antennes paraboliques doivent :

- Être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- Présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquelles elles sont implantées.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UA :

La zone UA correspond au centre bourg ancien de la commune. On y retrouve des constructions anciennes, avec une densité relativement importante.

La zone UA est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles : le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU ;
- Un risque inondation par remontée de nappe ;
- Le passage de ligne à haute tension (servitude I4) ;
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- Des alignements obligatoires ;
- Des infrastructures de transport bruyantes ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail (1) Restauration (1) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) <u>Sont interdites :</u> Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires,	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Entrepôts (2) Bureau (2)

secondaires et tertiaires	Industrie (2) <u>Sont interdites :</u> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne
---------------------------	---

Dans le tableau ci-dessus, les sous-destinations identifiées par le (1) sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitation et notamment en matière de salubrité, de sécurité ou de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, pollutions, circulation dangereuse ou gênante ...).

Dans le tableau ci-dessus, pour les sous-destinations identifiées par le (2), seules les annexes et extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la présence et la proximité d'habitations et notamment en matière de salubrité, de nuisances et de sécurité.

Au sein du périmètre de centralité commerciale identifié au règlement graphique, les destinations identifiées par un (2) sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de plancher. En dehors du périmètre de centralité commerciale, pour les destinations identifiées par un (2), seules les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol nouvellement créée correspondant à 10% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations entraînant la création de plus de 75 logements (division de constructions existantes comprises) au moins 75% des logements devront correspondre aux critères des logements locatifs sociaux, conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- À l'alignement des voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.
- Avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales, extensions, annexes accolées et annexes non accolées de plus de 20m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle, la construction doit être implantée sur 1 limite séparative ou selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant des jours à verre dormant et opaque, la construction doit être implantée selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 8 mètres minimum.

Pour les annexes non accolées de moins de 20 m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant et opaque, le retrait peut être diminué à 1 mètre.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être possibles pour les vérandas sous réserve qu'elles respectent certaines conditions :

- Être globalement vitrée que ce soit pour les toitures ou les parois ;
- Présenter un lien direct entre l'intérieur de la construction et l'extérieur.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. La mesure de la distance s'effectue à partir du bord de la margelle.

Les carports doivent être implantés selon un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non accolé situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non accolé situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être diminuée à 2 mètres pour les annexes non accolés de moins de 20 m².

2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.5 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions et annexes accolées est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

En vue de l'aménagement de la ferme de l'Ecu, la hauteur des constructions principales est limitée à 13.5 mètres au faîtage. Une opération d'aménagement et de programmations encadrent les grands principes de développement de la Ferme.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

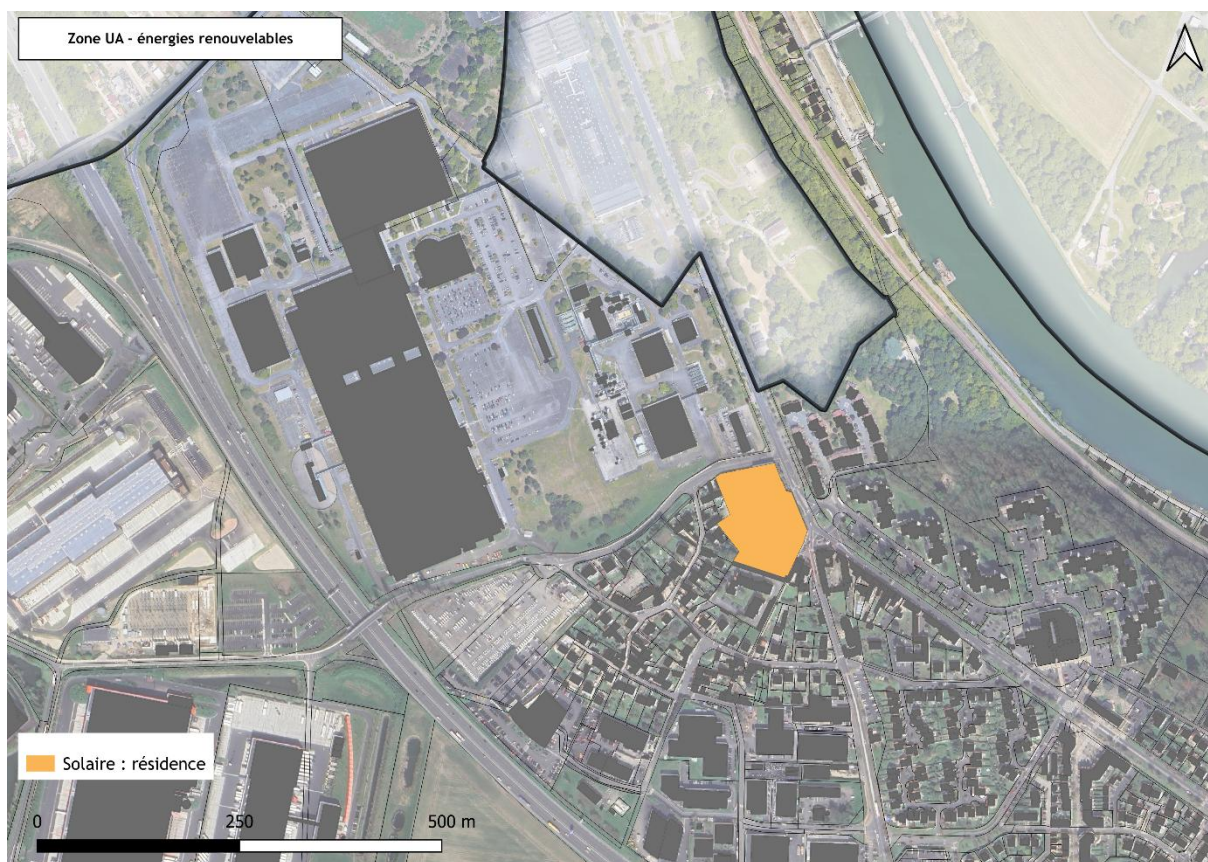
2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n° 2024-24 en date du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a identifié la Ferme de l'Ecu comme pouvant accueillir un dispositif d'énergie renouvelable : le solaire sur toiture. Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Les dispositifs à claire-voie peuvent être verticaux ou horizontaux.

Les barreaudages ou les dispositifs à claire-voie doivent être soit :

- En bois ;
- En PVC ;
- En métal ;
- En Aluminium.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- De plaques béton décoratives ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15x15 cm tous les 5 mètres de clôture peuvent être créés.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Pour les unités foncières supportant une construction principale dont la sous-destination est « Logement », les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 %.

Pour les autres unités foncières, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 %.

Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise des opérations à vocation de logement.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36-1 du code de l'urbanisme le nombre d'aires de stationnement doit être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	La norme de plancher maximale est de 2 places par logement incluant la place des visiteurs.

	Hébergement	1 place pour 3 places (ou lits) d'hébergement d'un établissement d'hébergements pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalente à 1 logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Interdit dans la zone.
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	1 place par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

2.4.2. Pour les stationnements vélos

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments et notamment les articles R.113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Pour une opération : à minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
	Hébergement	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place de vélo pour 10 employés.
	Restauration	
	Hôtels	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres hébergements touristiques	Interdit dans la zone.
	Cinéma	Interdit dans la zone.
	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place de vélo pour 10 employés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	A minima 1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher pour les locaux de plus de 500 m ² de surface de plancher, soit 1 place de vélo pour 5 emplois permanents.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone.

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UB :

La zone UB correspond aux principaux quartiers d'habitat de la commune. On y retrouve différentes typologies de construction : pavillons individuels organisés en lotissement, pavillons individuels diffus, habitat groupé ou encore résidence.

Un **sous-secteur UBa** correspond à l'emprise des constructions le long des Berges de Seine à l'exception du lotissement située allée des Libellules qui sont incluses partiellement dans le parc naturel urbain (porté par Grand Paris Sud) dont l'objectif est de rendre les berges de la Seine accessibles à tous.

Un **sous-secteur UBb** correspond à l'emprise du site de la Demi-Lune situé au nord-ouest de la commune, consiste à créer une zone de mixité sociale et fonctionnelle, où l'on retrouve des commerces, logements et équipements publics.

La zone UB est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles : *le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU*
- Un risque inondation par remonté de nappes ;
- Le plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI);
- Des infrastructures de transport bruyantes ;
- *Le passage de ligne à haute tension (servitude I4) ;*
- *Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;*
- *Des emplacements réservés ;*
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Un Périmètre d'Attente de Projet Global (PAPAG)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations		
	UB	UBa	UBb
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière		
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement Hébergement		
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail (1) (3) Restauration (1) (3) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) Hôtels (1) Autres hébergements touristiques (1)		<u>Sont autorisées :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <u>Sont autorisées sous conditions :</u> <u>Sont interdites :</u> Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte		

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Bureau (2) <u>Sont interdites :</u> Entrepôts Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	<u>Sont autorisées :</u> Bureau <u>Sont interdites :</u> Entrepôts Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans le tableau ci-dessus, les sous-destinations identifiées par le (1) sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitation et notamment en matière de salubrité, de sécurité ou de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, pollutions, circulation dangereuse ou gênante ...).

Dans le tableau ci-dessus, pour les sous-destinations identifiées par le (2), seules les annexes et extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la présence et la proximité d'habitations et notamment en matière de salubrité, de nuisances et de sécurité.

Pour les destinations identifiées par un (3), seules les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol nouvellement créée correspondant à 10% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations entraînant la création de plus de 200 logements (division de constructions existantes comprises) à minima 15 % des logements devront correspondre aux critères des logements locatifs sociaux conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement,
- Avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

Implantations par rapport à une voie express A6

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.116-1), une marge de recul de 100 mètres est imposée de part et d'autre de l'Autoroute (A6) pour les constructions et les équipements non liés à l'activité autoroutière. Cette marge de recul pourra être ramené à 50 mètres si une étude dite Loi Barnier est réalisée.

De plus, à proximité du domaine public autoroutier un recul équivalent à la hauteur ($D = H$) avec un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier sera imposé aux ouvrages, équipements publics et constructions non liés à l'activité autoroutière présentant une hauteur susceptible d'engendrer un risque d'insécurité ou de gêne pour les usagers de l'autoroute.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public

routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement sur le réseau routier.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales, extensions et annexes non accolées de plus de 20m² de la zone UB et UBa

Pour les constructions principales, extensions, annexes accolées et annexes non accolées de plus de 20m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit selon un retrait de 2.5 mètres minimum.
- En cas de façade comportant des jours à verre dormant et opaque, la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit selon un retrait de 2.5 mètres minimum.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 8 mètres minimum.

Pour les constructions principales extensions et annexes non accolées de plus de 20m² de la zone UBb

Pour les constructions principales, extensions, annexes accolées et annexes non accolées de plus de 20m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle la construction doit être implantée soit sur une des limites séparatives, soit selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant des jours à verre dormant et opaque, la construction doit être implantée selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 8 mètres minimum.

Pour les annexes non accolées de moins de 20m²

Pour les annexes non accolées de moins de 20 m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant et opaque, le retrait peut être diminué à 1 mètre.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être possibles pour les vérandas sous réserve qu'elles respectent certaines conditions :

- Être globalement vitrée que ce soit pour les toitures ou les parois ;
- Présenter un lien direct entre l'intérieur de la construction et l'extérieur.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. La mesure de la distance s'effectue à partir du bord de la margelle.

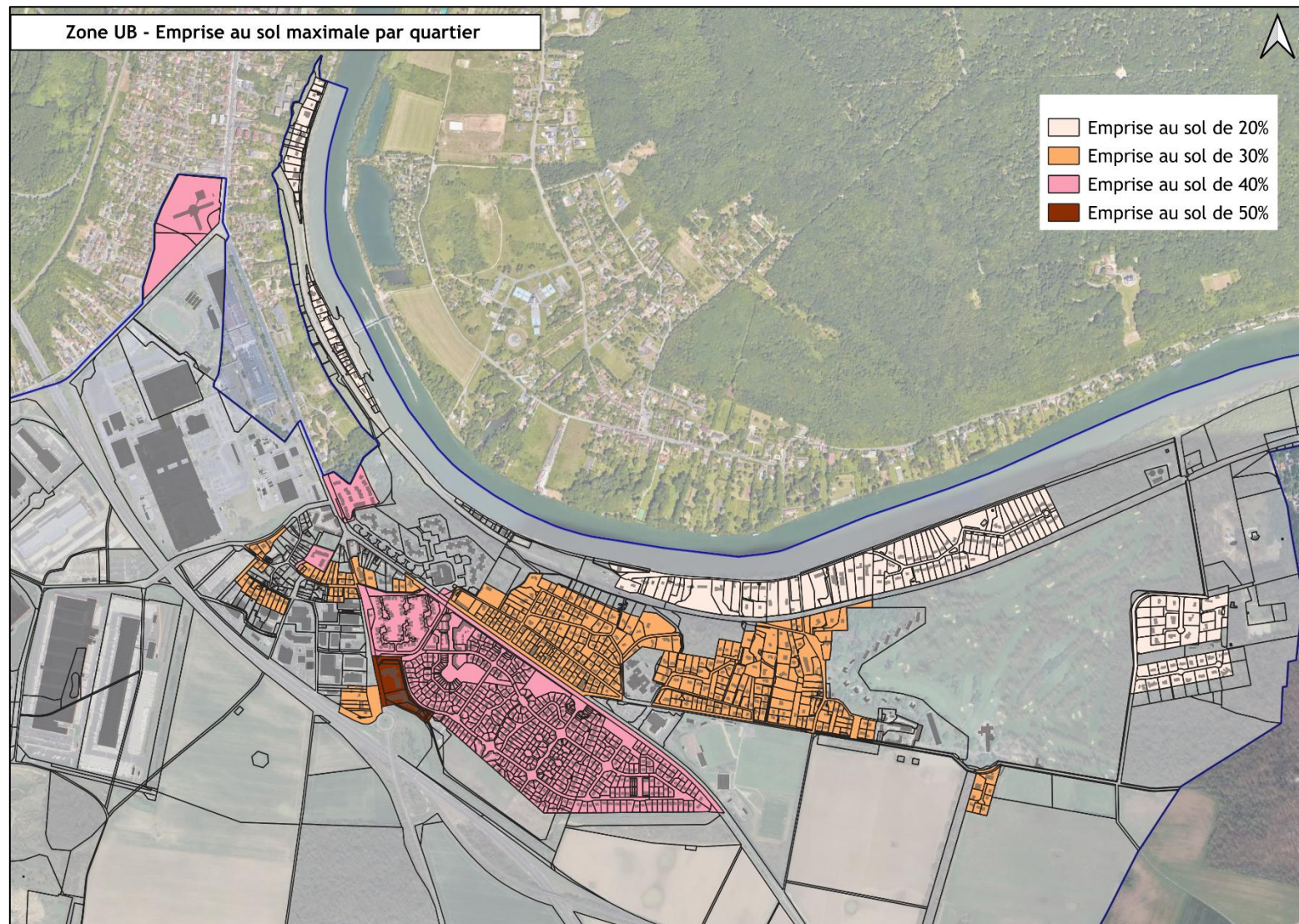
Les carports doivent être implantés selon un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non accolé situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non accolé situé sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être diminuée à 2 mètres pour les annexes non accolés de moins de 20 m².

2.1.4 Emprise au sol



L'emprise au sol est réglementée par la carte thématique ci dessus.

Les emprises maximales acceptées diffèrent selon les quartiers et peuvent être de :

- 20 % ;
- 30% ;
- 40% ;
- 50%.

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et annexes ne devra pas dépasser 25% de la surface de la construction principale, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

2.1.5 Hauteur

En secteur UB :

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 10.5 mètres au faîtage.

En secteur UBa :

La hauteur des constructions principales est de :

- 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 15.50 mètres au faîtage.

En secteur UBb :

La hauteur des constructions principales est limitée à 15.5 mètres.

Concernant les annexes et les extensions accolées et non accolées

La hauteur des extensions et annexes accolées est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

Concernant les affouillement et exhaussement proche de l'autoroute A6

En bordure d'autoroute, les affouillements et exhaussements non liés à l'activité autoroutière seront limité à 1 mètre pour éviter tout risque de franchissement des clôtures susceptibles d'engendrer des collisions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

Concernant la proximité avec l'autoroute A6

Les matériaux ou revêtement potentiellement réfléchissants ou éblouissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute A6 sont interdits.

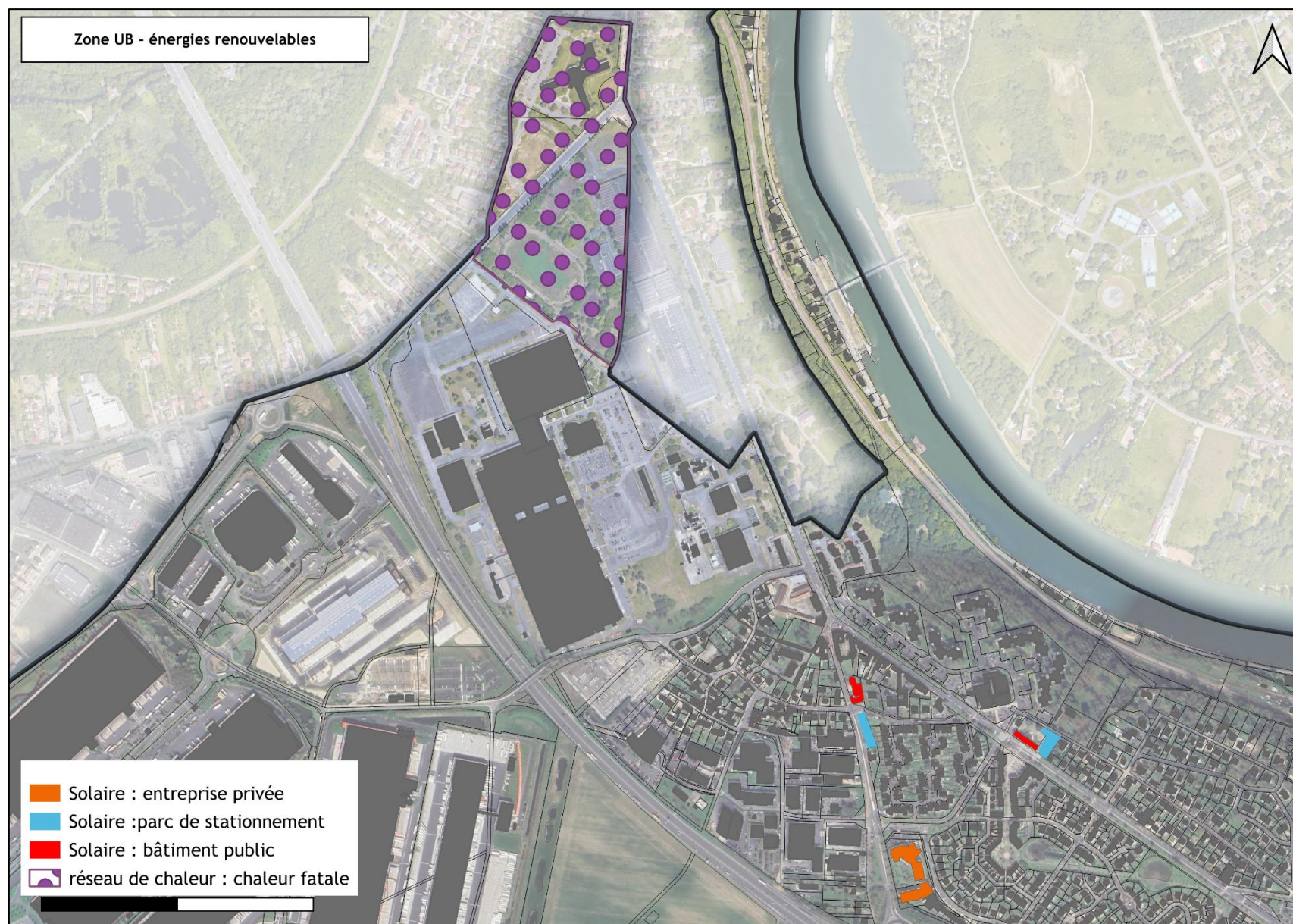
2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n°2024-24 du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La zone UB est concernée par différents types d'énergies :

- Le solaire sur toiture
- Le réseau de chaleur

Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



Concernant les panneaux solaires et la proximité avec l'autoroute A6

Les panneaux photovoltaïques doivent être orientés (ou insérés) de sorte à ne pas engendrer un risque d'éblouissement ou de réfléchissement pour les usagers de l'autoroute (A6).

2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Les dispositifs à claire-voie peuvent être verticaux ou horizontaux.

Les barreaudages ou les dispositifs à claire-voie doivent être soit :

- En bois ;
- En métal ;
- En Aluminium.

En dehors des périmètres soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, le PVC pourra être autorisé.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- De plaques béton décoratives ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15x15 cm tous les 5 mètres de clôture peuvent être créés.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Pour les unités foncières supportant une construction principale dont la sous-destination est « Logement », les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 %.

Pour les autres unités foncières, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 %.

Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise des opérations à raison de 5m² par logement. Cette règle n'est pas cumulative avec la règle relative aux surfaces de pleine-terre pour la sous-destination « logement ».

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

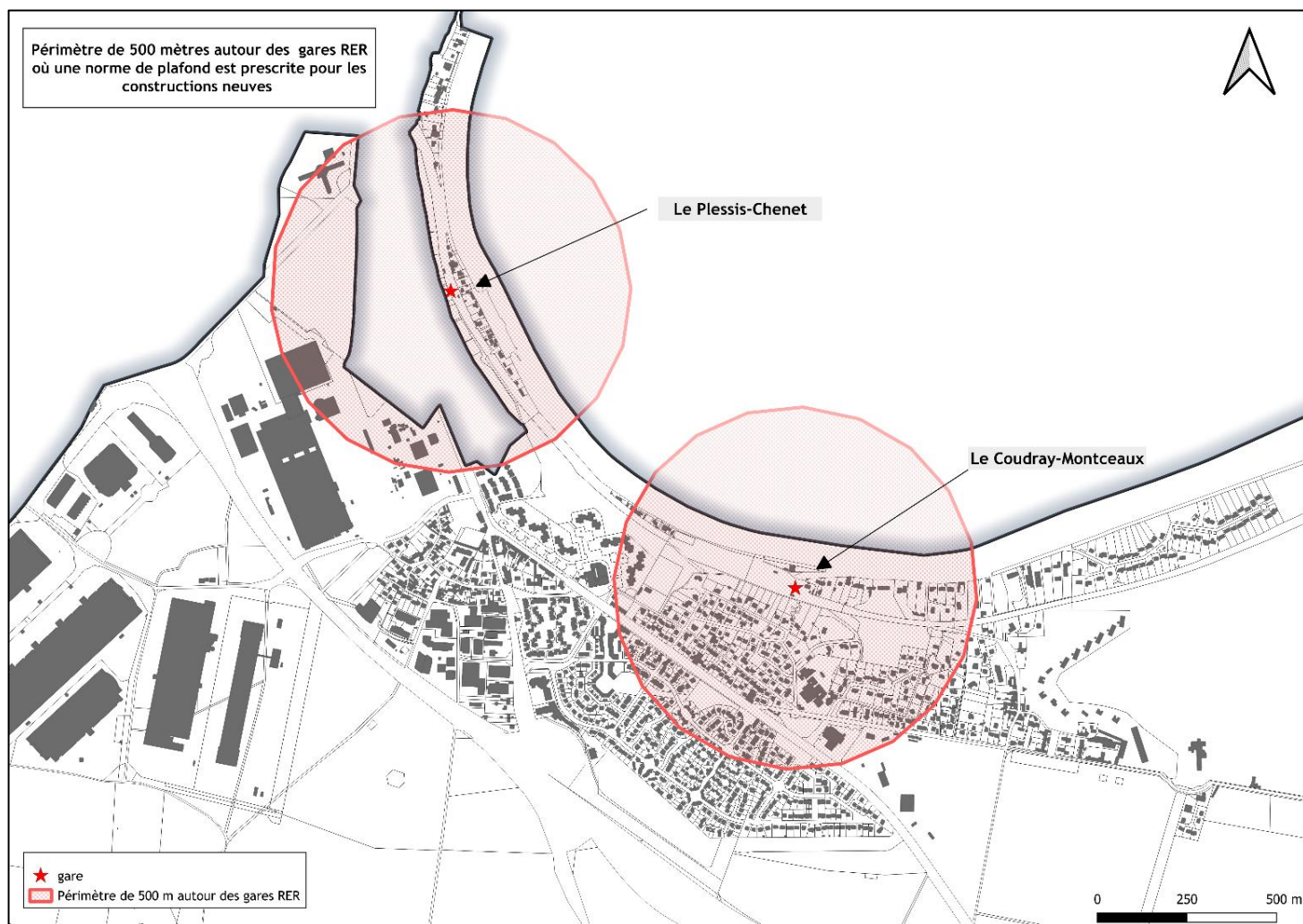
En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, le nombre d'aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone
	Exploitation forestière	

Habitation	Logement	La norme de plancher maximale est de 2 places par logement incluant la place de visiteurs. ■ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux : au minimum 1 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs). ■ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux : au minimum 1.6 places par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs).
	Hébergement	1 place pour 3 places (lits ou chambres) d'hébergement d'un établissement d'hébergements pour personnes âgées ou 1 place pour 5 chambres d'une résidence universitaire équivalente.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Interdit dans la zone.
	Hôtels	1 place par chambre, au-delà de 20 chambres 0.5 place par chambre.
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des	

et services publics	administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	
	Bureau	Zone UB et UBa : 1 place par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher. Zone UBb : ■ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : 1 place maximum pour 45m² de surface de plancher. ■ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : non réglementé.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone
--	------------------------------------	-----------------------



Le plan ci-dessous illustre le périmètre des 500 mètres autour des gares RER du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux. Le plan complet de la commune du Coudray-Montceaux du périmètre des 500 mètres est annexé au présent PLU. La zone UB, UBa et UBb sont concernées par le périmètre de 500 mètres autour des deux gares.

2.4.2. Pour les stationnements vélos

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments et notamment les articles R.113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Pour une opération : à minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
	Hébergement	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place de vélo pour 10 employés.
	Restauration	
	Hôtels	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres hébergements touristiques	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Cinéma	Interdit dans la zone.
	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place de vélo pour 10 employés.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	A minima 1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher pour les locaux de plus de 500 m ² de surface de plancher, soit 1 place de vélo pour 5 emplois permanents.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone.

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

Concernant la gestion des eaux pluviales aux abords de l'autoroute A6

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD :

La zone UD correspond aux constructions présentes dans le quartier Gabrielle d'Estrées. Ainsi, on y retrouve des logements collectifs de grande hauteur mais également un centre commercial comprenant différents services et commerces.

La zone UD est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles : : le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU ;
- Des infrastructures de transport bruyantes.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail (1) (2) Restauration (1) (2) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) <u>Sont interdites :</u> Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Bureau <u>Sont interdites :</u> Entrepôts Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans le tableau ci-dessus, les sous-destinations identifiées par le (1) sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitation et notamment en matière de salubrité, de sécurité ou de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, pollutions, circulation dangereuse ou gênante ...).

Pour les destinations identifiées par un (2), seules les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol nouvellement créée correspondant à 10% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations entraînant la création de plus de 10 logements (division de constructions existantes comprises) au moins 25% des logements devront correspondre aux critères des logements sociaux.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un recul minimal de 8 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales, extensions, annexes accolées et annexes non accolées de plus de 20m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant des jours à verre dormant et opaque, la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit selon un retrait de 4 mètres minimum.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 8 mètres minimum.

Pour les annexes non accolées de moins de 20 m², l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être comme suit :

- En cas de façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant et opaque, le retrait peut être diminué à 1 mètre.
- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, la construction doit être implantée selon un retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être possibles pour les vérandas sous réserve qu'elles respectent certaines conditions :

- Être globalement vitrée en présentant une surface vitrée supérieure à 80%, le calcul comprenant les toitures et les parois ;
- Être globalement vitrée que ce soit pour les toitures ou les parois ;
- Présenter un lien direct entre l'intérieur de la construction et l'extérieur.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. La mesure de la distance s'effectue à partir du bord de la margelle.

Les carports doivent être implantés selon un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non accolé situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non accolé situé sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être diminuée à 2 mètres pour les annexes non accolés de moins de 20m².

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et annexes ne devra pas dépasser 25% de la surface de la construction principale, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 21 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions et annexes accolées est limitée à la hauteur de la construction principale.

Une hauteur inférieure pourra être demandée pour prendre en compte le dénivelé et les perspectives lointaines et notamment sur la Seine et les communes limitrophes.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

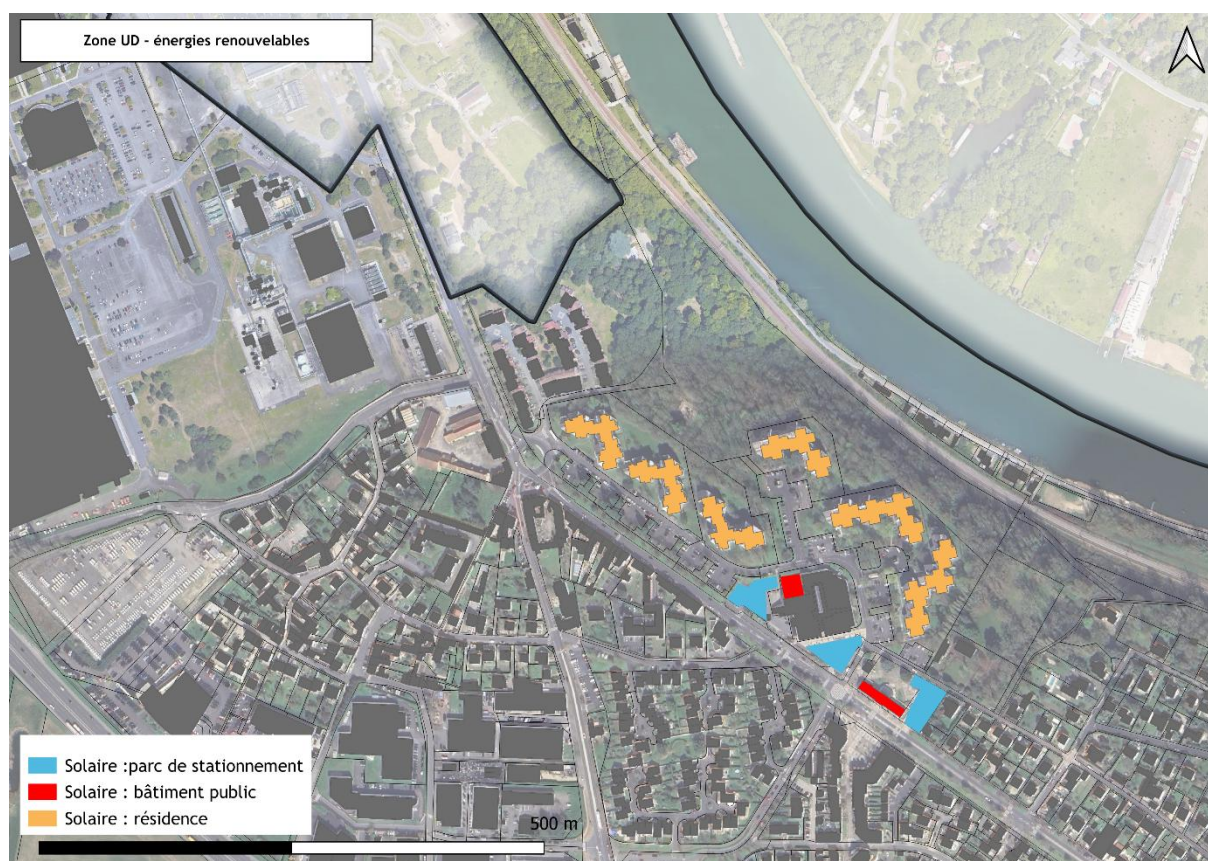
2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n° 2024-24 du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La zone UD est concernée par : le solaire sur toiture et les ombrières de parking. Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un

dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Les dispositifs à claire-voie peuvent être verticaux ou horizontaux.

Les barreaudages ou les dispositifs à claire-voie doivent être soit :

- En bois ;
- En PVC ;
- En métal ;
- En Aluminium.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- De plaques béton décoratives ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15x15 cm tous les 5 mètres de clôture peuvent être créés.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Pour les unités foncières supportant une construction principale dont la sous-destination est « Logement », les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 %.

Pour les autres unités foncières, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 %.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

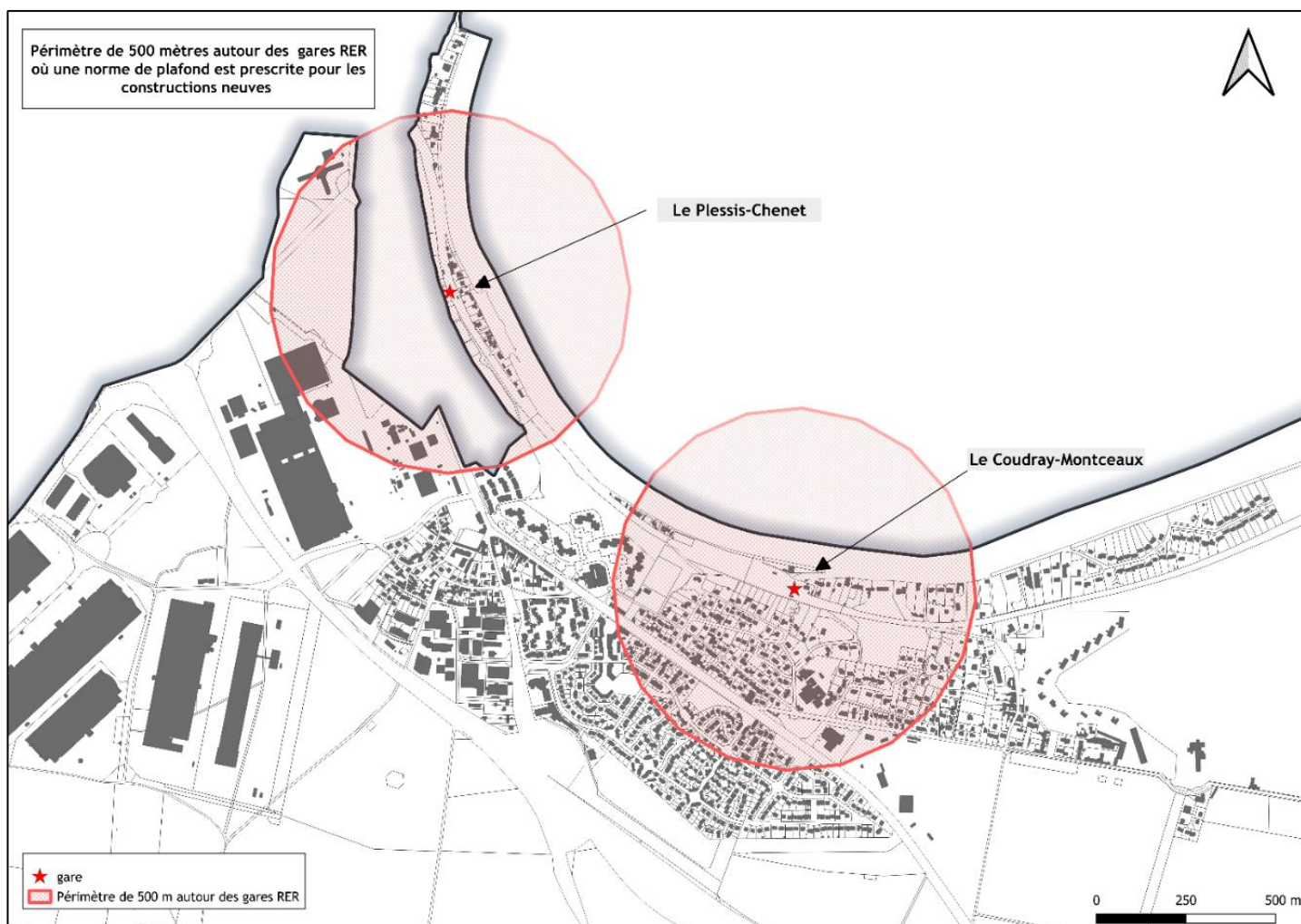
En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, le nombre d'aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	La norme de plancher maximale est de 2.2 places par logement incluant la place de visiteurs. ■ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : au minimum 1 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs). Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : au minimum 1.6 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs).
	Hébergement	3 places (ou lits) d'hébergement d'un établissement d'hébergements pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalente à 1 logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface plancher créer
	Restauration	

	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface plancher créer
	Cinéma	Interdit dans la zone
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires,	Industrie	Interdit dans la zone
	Entrepôt	

secondaires tertiaire	ou		
		Bureau	■ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : 1 place maximum pour 45m² de surface de plancher. ■ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : non réglementé.
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Le plan ci-dessous illustre le périmètre des 500 mètres autour des gares RER du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux. Le plan complet de la commune du Coudray-Montceaux du périmètre des 500 mètres est annexé au présent PLU. La zone UD est concerné par le périmètre des 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux.



2.4.2 Pour les stationnements vélos

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments et notamment les articles R.113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Pour une opération : à minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et

		1.5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ²
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	Interdit dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Interdit dans la zone
	Cinéma	Interdit dans la zone
	Commerce de gros	Interdit dans la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone
	Entrepôt	Interdit dans la zone
	Bureau	A minima 1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, soit 1 place vélo pour 5 emplois permanents.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE :

La zone UE correspond aux différents espaces dédiés aux équipements sur la commune (école, mairie, stade, église, cimetière).

La zone UE est concernée par un secteur UEasso. Deux secteurs sont concernés : la Butte Montboucher et le club d'aviron.

La zone UE est concernée par :

- *Un risque retrait gonflement des argiles : : le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU ;*
- *Un risque d'inondation aléa fort ;*
- *Un risque de pollution radiologique (butte de Montboucher)*
- *Des infrastructures de transport bruyantes.*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destinations	Sous-destinations	
	UEasso Champ de tir	UEasso l'aviron
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole	<u>Sont interdites :</u> Exploitation forestière Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Logement (2) <u>Sont interdites :</u> Hébergement	
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3) Artisanat et commerce de détail (3) <u>Sont interdites :</u> Restauration Hôtels Cinéma Commerce de gros Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale <u>Sont interdits :</u> Salle d'art et de spectacles	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Équipements sportifs <u>Sont interdits :</u> Autres équipements recevant du public Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs primaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau	

secondaires et tertiaires	Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne
---------------------------	--

Dans le tableau ci-dessus, la sous-destination identifiée par le (1) est autorisée sous réserve que cette dernière soit nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement associé et qu'elle soit intégrée dans le volume de la construction. Le logement étant considéré comme un local annexe à l'équipement, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous-destination identifiée par le (2) sont autorisées dans le cadre d'un logement de gardiennage, sous réserve que la nature de l'activité nécessite une présence continue sur le site, que le logement soit intégré dans le volume de la construction principale et que sa taille ne dépasse pas 100m², extensions et annexes comprises. Le logement étant considéré comme un local annexe à l'exploitation, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous-destination identifiée par le (3) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximale de 300m² cumulée sur l'unité foncière et d'être une activité accessoire à l'activité principale.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Recul de 25m par rapport à la RN7 (Etude entrée de ville existante)
- Avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 10.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 13 mètres au faitage.
- En zone UEasso, la hauteur maximum à l'acrotère autorisée est de 6 mètres.

La hauteur des extensions et annexes accolées est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n°2024-24 du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La zone UE est concernée par : le solaire sur toiture et les ombrières de parking. Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un

dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Les dispositifs à claire-voie peuvent être verticaux ou horizontaux.

Les barreaudages ou les dispositifs à claire-voie doivent être soit :

- En bois ;
- En PVC ;
- En métal ;
- En Aluminium.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- De plaques béton décoratives ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15X15 cm tous les 5 mètres de clôture peuvent être créés.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 %.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, le nombre d'aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

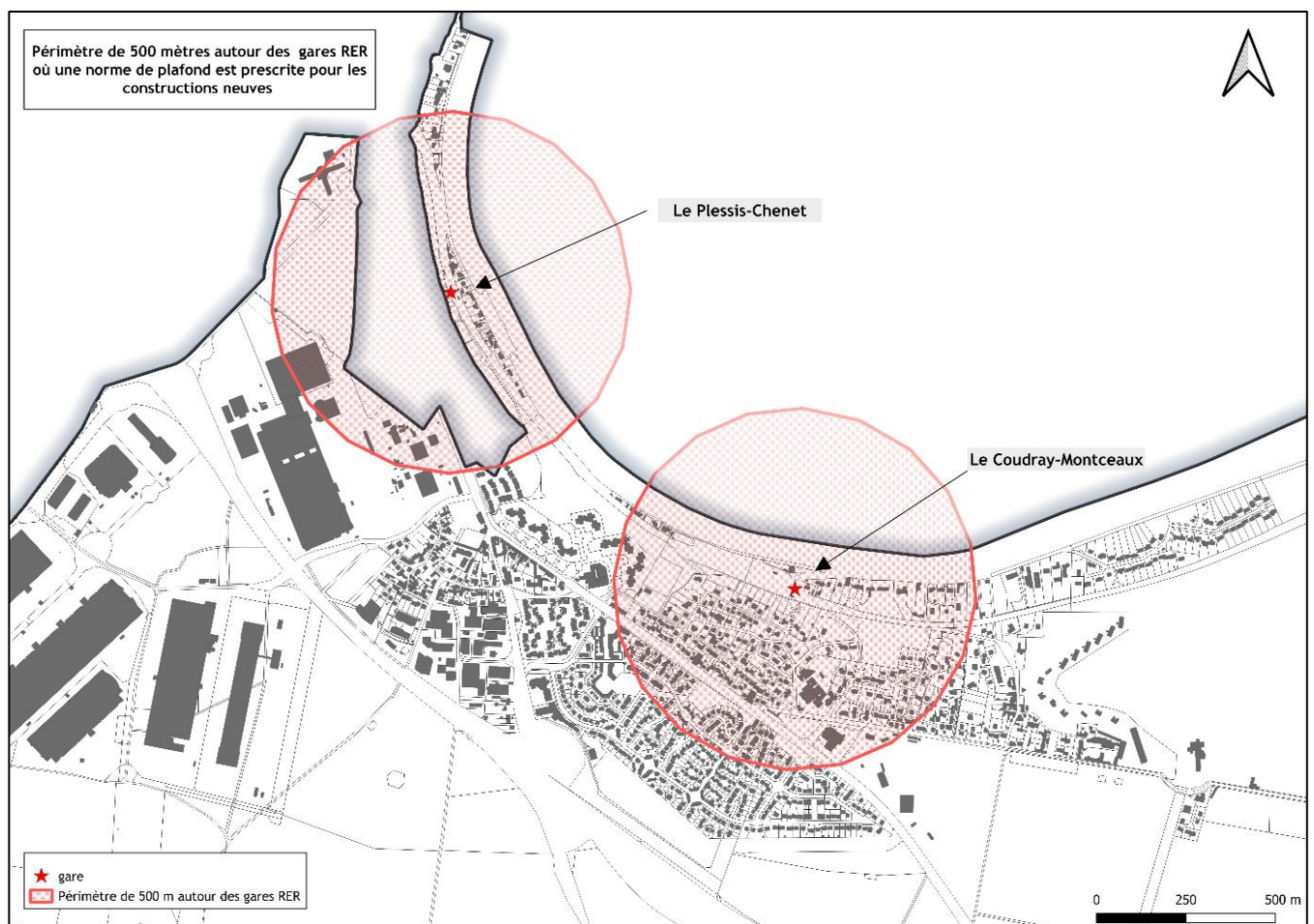
Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone
	Exploitation forestière	■ <u>Zone UEasso champ de tir</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.

		▪ <u>Zones UE et UEasso aviron</u> : interdit dans les zones
Habitation	Logement	La norme de plancher maximale est de 2 places par logement incluant la place de visiteurs. ▪ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : au minimum 1 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs). ▪ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux : au minimum 1.6 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs).
	Hébergement	Interdit dans la zone
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	▪ <u>Zone UE</u> : interdit dans la zone. ▪ <u>Zone UEasso</u> : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
	Restauration	Interdit dans la zone
	Commerce de gros	Interdit dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ <u>Zone UE</u> : interdit dans la zone ▪ <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
	Cinéma	Interdit dans la zone
	Hôtels	Interdit dans la zone

	Autres hébergements touristiques	Interdit dans la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■ <u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ <u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UE asso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone.
	Salle d'art et de spectacles	■ <u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UE asso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone.
	Équipements sportifs	■ <u>Zone UE et UEasso aviron</u> : Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UE asso champ de tir</u> : interdit dans la zone.
	Lieux de culte	■ <u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UE asso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone
	Autres équipements recevant du public	■ <u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.

		Zone UE asso champ de tir et UEasso aviron : interdit dans la zone
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	Interdit dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone.

Le plan ci-dessous illustre le périmètre des 500 mètres autour des gares RER du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux. Le plan complet de la commune du Coudray-Montceaux du périmètre des 500 mètres est annexé au présent PLU. La zone UE est concernée par le périmètre des 500 mètres autour de la gare du Coudray-Montceaux.



2.4.2 Pour les stationnements vélos

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments et notamment les articles R.113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone.
	Exploitation forestière	▪ <u>Zone UEasso Champ de tir</u> : non réglementé. ▪ <u>Zone UE et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone.
Habitation	Logement	▪ Pour une opération : à minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
	Hébergement	Interdit dans la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	▪ <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> ▪ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ▪ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ▪ <u>Zone UE</u> : interdit dans la zone.
	Restauration	Interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> ▪ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher.

		■ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ■ <u>Zone UE</u> : interdit dans la zone.
	Hôtels	Interdit dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Interdit dans la zone
	Cinéma	Interdit dans la zone
	Commerce de gros	Interdit dans la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■ <u>Zone UE</u> : ■ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ■ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ■ <u>Zone UE asso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ■ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ <u>Zone UE</u> : ■ Etablissement scolaire = 1 place pour 8 à 12 élèves : ■ Autres : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement ■ <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone
	Salle d'art et de spectacles	■ <u>Zone UE</u> :

		1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone
	Équipements sportifs	<u>Zone UE et UEasso aviron</u> : 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. <u>Zone UEasso champ de tir</u> : interdit dans la zone
	Lieux de culte	<u>Zone UE</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone.
	Autres équipements recevant du public	<u>Zone UE</u> : 1 place de vélo pour 10 employés <u>Zone UEasso champ de tir et UEasso aviron</u> : interdit dans la zone
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	Interdit dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone.

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UX :

La zone UX correspond aux différentes activités présentes sur le territoire. Plusieurs secteurs permettent de coller au plus près des activités installées.

- Le secteur UX1 correspond à la zone artisanale et commerciale PANHARD (American car et Proxauto),
- Le secteur UX2 correspond à la zone dédiée à l'industrie et aux entrepôts logistiques (X Fab, LCP et la Zac des Haies Blanches)
- Le secteur UX3 correspond au secteur de l'ASAD
- Le secteur UX4 correspond à l'emprise de la butte aux Prévosts qui correspond à l'activité de recyclage des matériaux du BTP.

La zone UX est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles : : *le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU ;*
- Un risque inondation par remontée de nappe ;
- *Le passage de ligne à haute tension (servitude I4) :*
- *Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;*
- Des infrastructures de transport bruyantes ;
- Des emplacements réservés
- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;*

Section 1: Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations			
	UX1	UX2	UX3	UX4
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière			
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement <u>Sont autorisées sous conditions :</u> Hébergement (2)	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisées :</u> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerce de détail Restauration	<u>Sont autorisées :</u> Commerce de gros <u>Sont interdites :</u> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Sont autorisées :</u> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <u>Sont interdites :</u> Commerce de gros	<u>Sont interdites :</u> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerce de détail Restauration

	Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros	Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Artisanat et commerce de détail Restauration	Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Artisanat et commerce de détail Restauration	Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public <u>Sont interdites :</u> Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont autorisées :</u> Bureau <u>Sont autorisées sous conditions :</u> Entrepôts (3) Industrie (3)	<u>Sont autorisées :</u> Bureau Entrepôts Industrie <u>Sont interdites :</u>	<u>Sont autorisées :</u> Bureau <u>Sont interdites :</u> Entrepôts Industrie	<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Bureau (4) Entrepôts (4) Industrie (4) <u>Sont interdites :</u>

	Cuisine dédiée à la vente en ligne (3) <u>Sont interdites :</u> Centre de congrès et d'exposition	Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition
--	---	---	---	---

Dans le tableau ci-dessus, la sous-destination identifiée par le **(1)** est autorisée sous réserve que cette dernière soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité associée et qu'elle soit intégrée dans le volume de la construction. Le logement étant considéré comme un local annexe à l'activité, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

Au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Hôtel Grill le changement de destination vers les logements sont autorisées de fait.

Dans le tableau ci-dessus la sous-destination identifiée par **(2)** est autorisée uniquement dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans le tableau ci-dessus, les sous-destinations identifiées par le **(3)** sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 4 000m² par unité foncière, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le tableau ci-dessus, la sous-destination « industrie » identifiée par le **(4)** et matérialisé par une prescription surfacique « exploitation de carrière » au règlement graphique sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, dans les secteurs couverts par la cartographie des zones protégées au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération prévue au niveau de l'ancien Hôtel Grill entraînera la création de 100 % de logements locatifs sociaux conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Conformément au plan des servitudes présent en annexe de ce PLU, les règles suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité (servitude I3).

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

En secteur UX 1 :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

En secteur UX2 :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée pour la sous-destination « logement » ;
- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée pour les autres sous-destinations.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

Implantations par rapport à une voie express A6

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.116-1), une marge de recul de 100 mètres est imposée de part et d'autre de l'Autoroute (A6) pour les constructions et les équipements non liés à l'activité autoroutière. Cette marge de recul pourra être ramené à 75 mètres si une étude dite Loi Barnier est réalisée.

De plus, à proximité du domaine public autoroutier un recul équivalent à la hauteur ($D = H$) avec un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier sera imposé aux ouvrages, équipements publics et constructions non liés à l'activité autoroutière présentant une hauteur susceptible d'engendrer un risque d'insécurité ou de gêne pour les usagers de l'autoroute.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement sur le réseau routier.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur UX1 :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur UX2 :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur UX3 et UX4 :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

2.1.4 Emprise au sol

En secteur UX1 :

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

En secteur UX2 et UX3 :

L'emprise maximale des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

En secteur UX4 :

En ce qui concerne la butte aux Prévost l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

2.1.5 Hauteur

En secteur UX1 et UX3 :

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 15 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions, des annexes accolées et non accolées de plus de 50m² est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées de moins de 50m² est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

En secteur UX2 :

La hauteur maximale des constructions principales liées à la sous-destination « logement » est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions principales des autres sous-destinations est de :

- 22 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions, des annexes accolées et non accolées de plus de 50m² est limitée à la hauteur de la construction principale.

En secteur UX4 :

Non réglementé.

Concernant les affouillement et exhaussement proche de l'autoroute A6

En bordure d'autoroute, les affouillements et exhaussements non liés à l'activité autoroutière seront limités à 1 mètre pour éviter tout risque de franchissement des clôtures susceptibles d'engendrer des collisions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

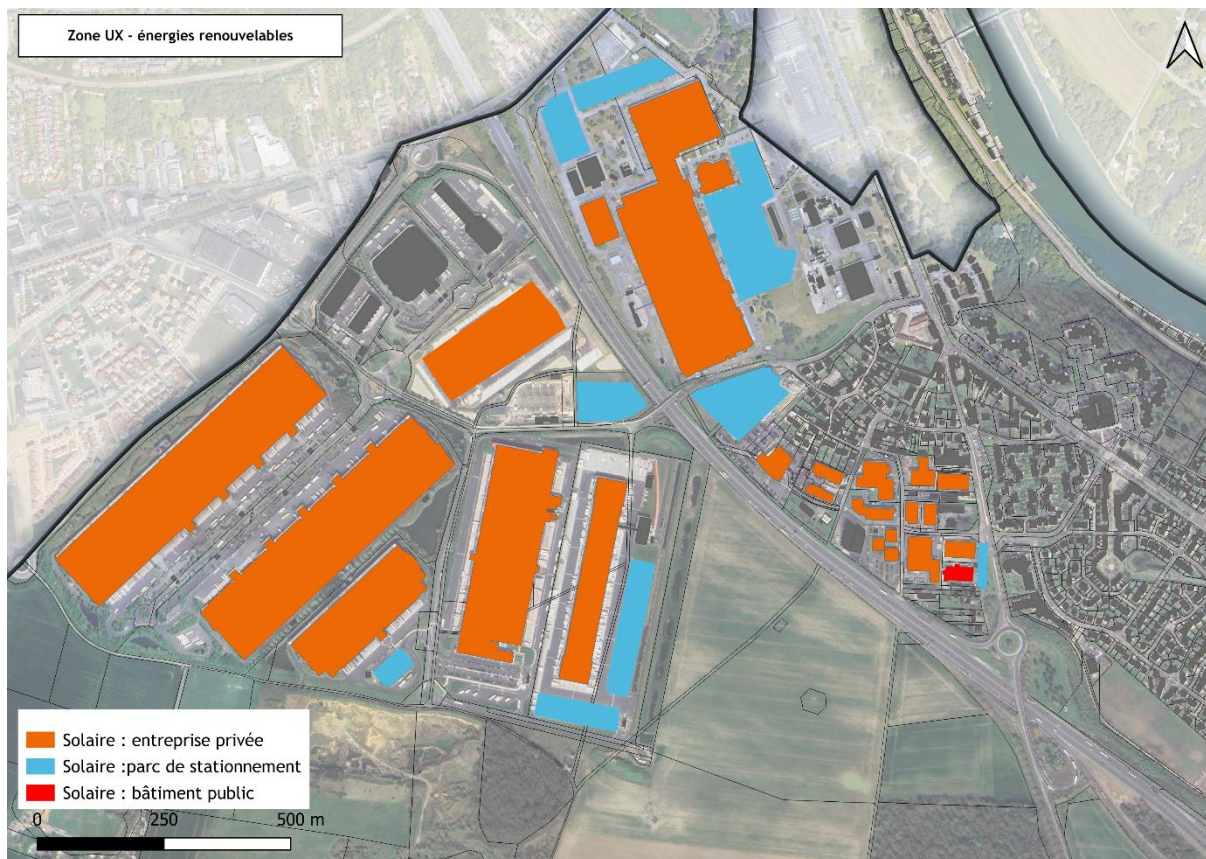
Concernant la proximité avec l'autoroute A6

Les matériaux ou revêtement potentiellement réfléchissants ou éblouissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute A6 sont interdits.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n° 2024-24 du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La zone UX est concernée par : le solaire sur toiture, les ombrières de parking et réseau de chaleur au niveau de la zone d'activités de Panhard et de la zone d'activités des Haies Blanches. Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



Concernant les panneaux solaires et la proximité avec l'autoroute A6

Les panneaux photovoltaïques doivent être orientés (ou insérés) de sorte à ne pas engendrer un risque d'éblouissement ou de réfléchissement pour les usagers de l'autoroute (A6).

2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Le grillage peut être doublé d'une haie.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15X15 cm tous les 5 mètres de clôtures peuvent être créés.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 %.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, le nombre devra être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

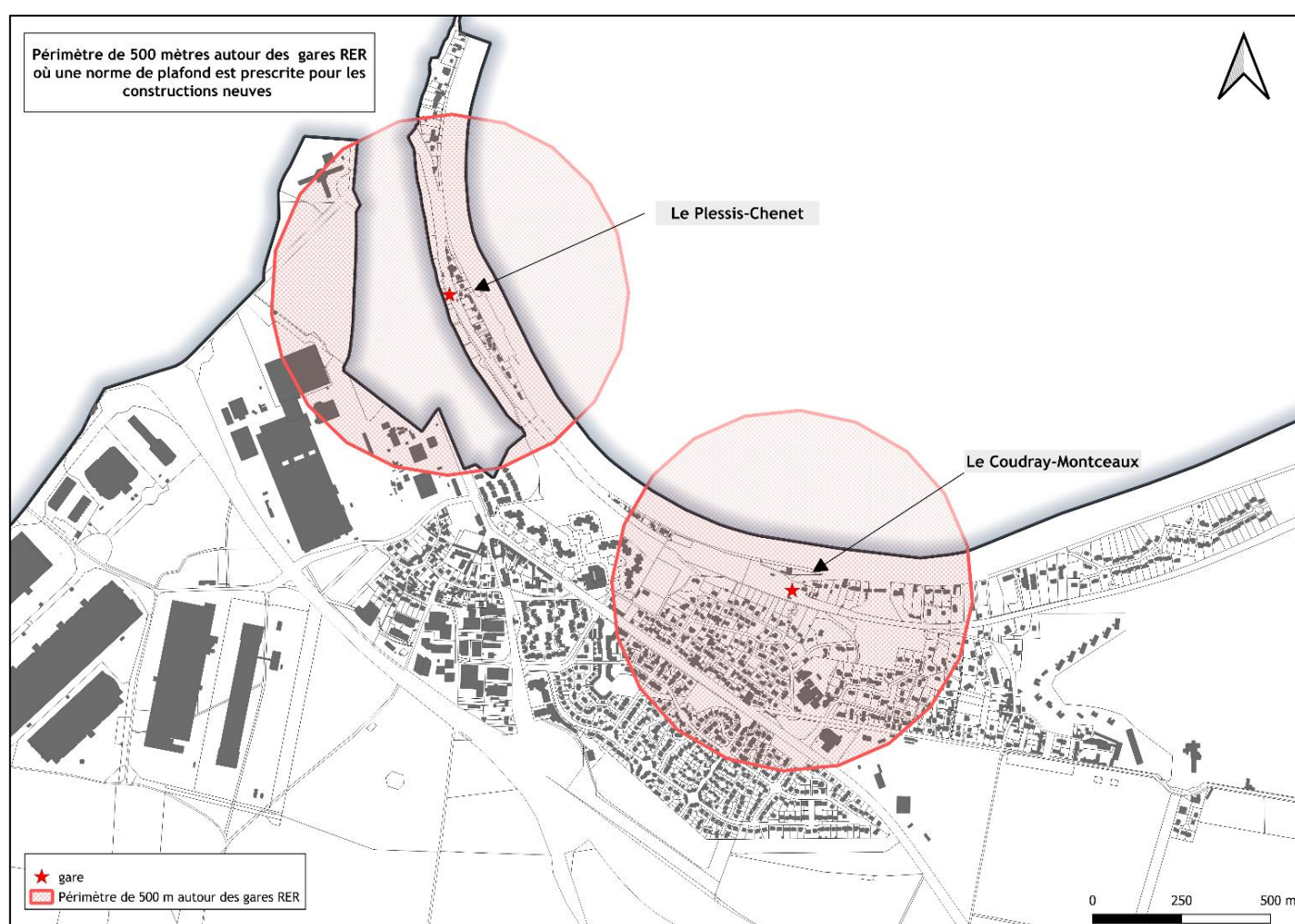
Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans les zones UX1, UX2, UX3 et UX4.
	Exploitation forestière	Interdit dans les zones UX1, UX2, UX3 et UX4.
Habitation	Logement	La norme de plancher maximale est de 2 places par logement incluant la place de visiteurs. ■ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : au minimum 1 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs). ■ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : au minimum 1.6 place par nouveau logement (incluant le stationnement des visiteurs).
	Hébergement	■ <u>Zone UX 1</u> : Non réglementé ■ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ <u>Zone UX1</u> : Non réglementé. ■ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Restauration	■ <u>Zone UX1</u> : Non réglementé.

		▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Commerce de gros	▪ <u>Zone UX1 et UX2</u> : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ <u>Zone UX1 et UX3</u> : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX2 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Cinéma	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Hôtels	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et aux dimensionnements de l'équipement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit dans la zone

	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	Adapté aux besoins et aux dimensionnements de l'équipement
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	▪ <u>Zone UX 1, UX2 et UX4</u> : 1 place minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX3</u> : interdit dans la zone.
	Entrepôt	▪ <u>Zone UX 1, UX2</u> : ▪ 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ▪ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : 1 place maximum pour 45m² de surface de plancher. ▪ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet il ne pourra être exigée la construction de plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX3</u> : interdit dans la zone. ▪ <u>Zone UX4</u> : non réglementé.
	Bureau	1 place par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée. ▪ Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : 1 place maximum pour 45m² de surface de plancher. ▪ Au-delà du rayon des 500 mètres autour de la gare du Plessis-Chenet : non réglementé.

	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	■ <u>Zone UX1</u> : Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ■ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.

Le plan ci-dessous illustre le périmètre des 500 mètres autour des gares RER du Plessis-Chenet et du Coudray-Montceaux. Le plan complet de la commune du Coudray-Montceaux du périmètre des 500 mètres est annexé au présent PLU. La zone UX est concernée par le périmètre de la gare du Plessis-Chenet.



2.4.2 Pour les vélos

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments et notamment les articles R.113-13 et suivant du Code de la

construction et de l'habitation. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction des bâtiments neufs.

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Pour une opération : à minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
	Hébergement	- Zone UX1 : Non réglementé. - Zone UX2, UX3 et UX4 : interdit dans la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Zone UX1</u> : 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Restauration	<u>Zone UX1</u> : 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. - Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Zone UX1 et UX3</u> :

		▪ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ▪ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ▪ <u>Zone UX2, UX4</u> : interdit dans la zone.
	Hôtels	▪ <u>Zone UX1</u> : ▪ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ▪ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Cinéma	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
	Commerce de gros	▪ <u>Zone UX1 et UX2</u> : ▪ 1 emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher. ▪ Pour les activités de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. ▪ <u>Zone UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements publics de plus de 500 m ² : 1 place pour 10 employés.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Autres équipements recevant du public	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit dans la zone.
	Salle d'art et de spectacles	Interdit dans la zone.
	Équipements sportifs	Interdit dans la zone.
	Lieux de culte	Interdit dans la zone.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	▪ <u>Zone UX 1, UX3 et UX4</u> : A minima 1 place pour 10 employés pour les locaux de plus de 500 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX3</u> : interdit dans la zone.
	Entrepôt	▪ <u>Zone UX1, UX2 et UX4</u> : 1 place pour 1000 m² de surface de plancher. ▪ <u>Zone UX3</u> : interdit dans la zone.
	Bureau	A minima 1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, soit 1 place vélo pour 5 emplois permanents.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	▪ <u>Zone UX1</u> : adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement. ▪ <u>Zone UX2, UX3 et UX4</u> : interdit dans la zone.

	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone.
--	-----------------------------------	------------------------

Section 3 – Équipement et réseaux

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

Concernant la gestion des eaux pluviales aux abords de l'autoroute A6

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 7 : Zone UR

La zone UR correspond à l'emprise de l'autoroute A6 traversant la commune d'est en ouest et passant au sud du centre de la commune du Coudray-Montceaux.

La zone UR est concernée par :

- Le passage d'une canalisation de transport gaz naturel ou assimilé (servitude I1) ;
- Le passage de lignes à haute tension (servitude I4) ;
- *Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;*
- Une route classée à grande circulation (Autoroute A6)
- Un risque remontée de nappe ;
- Un risque retrait gonflement des argiles : *le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU*

Section 1: Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

1.1 Destination et sous-destination

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	<u>Sont interdites :</u> Logement Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres hébergements touristiques Hôtels Commerce de gros Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdites :</u> Autres équipements recevant du public Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Industrie Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous destination identifiée par le (1) sont autorisées dans le cadre d'un logement de gardiennage, sous réserve que la nature de l'activité nécessite une présence continue sur le site, que le logement soit intégré dans le volume de la construction principale et que sa taille ne dépasse

pas 60 m². Le logement étant considéré comme un local annexe à l'activité, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions générales.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces déjà urbanisés, l'implantation par rapport aux infrastructures majeures de transports est réglementée. Ainsi les constructions et installations sont interdites :

- Dans une bande 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6.

A destination de l'activité autoroutière, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres et toutefois admises pour des contraintes techniques ou de sécurité.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres et toutefois admises pour des contraintes techniques.

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

Non réglementé.

2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.5 Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel à l'acrotère est limitée à 10 mètres (hors installations techniques).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (passerelle par exemple).

Les ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles de hauteur.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Concernant les façades des bâtiments :

Non réglementé.

Concernant les toitures des bâtiments :

Non réglementé.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Pour des raisons de sécurité, les clôtures autoroutières sont dispensées de l'obligation de laisser passer la petite faune afin d'éviter tout risque de franchissement ou de collision.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Non réglementé.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, le nombre d'aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit dans la zone.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Non réglementé.
	Hébergement	Interdit dans la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé.
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé.

	Cinéma	Interdit dans la zone.
	Hôtels	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Autres hébergements touristiques	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit dans la zone.
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie	Interdit dans la zone.
	Entrepôt	
	Bureau	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit dans la zone.
--	------------------------------------	------------------------

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone A :

La zone A est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles : : *le guide « construire en terrain argileux » est annexé au futur PLU* ;
- La présence potentielle de zones humides ;
- *Le passage de ligne à haute tension (servitude I4) ;*
- *Des emplacements réservés ;*
- Des infrastructures de transport bruyantes.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation agricole <u>Sont interdites :</u> Exploitation forestière
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdites :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne
--	--

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le tableau ci-dessus, à l'exception de la destination « Exploitation agricole et forestière », toute nouvelle construction peut être autorisée, sous réserve des conditions ci-dessous, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous destination identifiée par le (1) sont autorisées dans le cadre d'un logement de gardiennage, sous réserve que la nature de l'activité nécessite une présence continue sur le site, que le logement soit intégré dans le volume de la construction principale et que sa taille ne dépasse pas 100m². Le logement étant considéré comme un local annexe à l'exploitation, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces déjà urbanisés, l'implantation par rapport aux infrastructures majeures de transport est réglementée. Ainsi, les constructions ou installations sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes expresses et déviations au sens du Code de la Voirie Routière ;
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation pour la sous-destination « logement » ;
- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation pour les autres sous-destinations.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

Implantations par rapport à une voie express A6

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.116-1), une marge de recul de 100 mètres est imposée de part et d'autre de l'Autoroute (A6) pour les constructions et les équipements non liés à l'activité autoroutière. Cette marge de recul pourra être ramenée à 75 mètres si une étude dite Loi Barnier est réalisée.

De plus, à proximité du domaine public autoroutier un recul équivalent à la hauteur ($D = H$) avec un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier sera imposé

aux ouvrages, équipements publics et constructions non liés à l'activité autoroutière présentant une hauteur susceptible d'engendrer un risque d'insécurité ou de gêne pour les usagers de l'autoroute.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement sur le réseau routier.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

2.1.4 Emprise au sol

Concernant la sous-destination « logement », l'emprise maximale des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Concernant les autres sous-destinations, l'emprise maximale des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière, à l'exception des projets de serre (culture maraichères).

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et annexes ne devra pas dépasser 25% de la surface de la construction principale, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales **liées aux sous-destinations « logement », « hébergement », « autres hébergements touristiques »** est limitée à :

- 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions principales **des autres sous-destinations** est de :

- 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 13 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions, des annexes accolées et non accolées de plus de 50m² est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées de moins de 50m² est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

Concernant les affouillement et exhaussement proche de l'autoroute A6

En bordure d'autoroute, les affouillements et exhaussements non liés à l'activité autoroutière seront limité à 1 mètre pour éviter tout risque de franchissement des clôtures susceptibles d'engendrer des collisions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

Concernant la proximité avec l'autoroute A6

Les matériaux ou revêtement potentiellement réfléchissants ou éblouissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute A6 sont interdits.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Concernant les panneaux solaires et la proximité avec l'autoroute A6

Les panneaux photovoltaïques doivent être orientés (ou insérés) de sorte à ne pas engendrer un risque d'éblouissement ou de réfléchissement pour les usagers de l'autoroute (A6).

2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie vive, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres.

Les poteaux présenteront un caractère simple et des matériaux naturels. Pour des raisons de sécurité, d'autres styles de poteaux pourront exceptionnellement autorisés.

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées :

- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Clôture donnant sur une zone urbaine ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune et être transparentes hydrauliquement (pas de sous-bassement béton par exemple pour permettre l'écoulement des eaux). Par exemple, un espace de 15X15 cm tous les 5 mètres de clôtures peuvent être créés.

Pour des raisons de sécurité, les clôtures autoroutières sont dispensées de cette prescription afin d'éviter tout risque de franchissement ou de collision.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.2.5 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-53 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 70 %.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes au tableau suivant, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
	Exploitation agricole	Non réglementé.

Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation forestière	Interdit dans la zone.
Habitation	Logement	2 places par logement.
	Hébergement	Interdit dans la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit dans la zone.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit dans la zone.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Adapté aux besoins et au dimensionnement de l'équipement.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit dans la zone.
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit dans la zone
	Entrepôt	Interdit dans la zone.
	Bureau	Interdit dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Section 3 – Équipement et réseaux

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales.

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales.

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales.

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales.

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales.

Concernant la gestion des eaux pluviales aux abords de l'autoroute A6

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales.

Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone N :

La zone N est destinée à être protégée en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone N comprend des **secteurs de taille et de capacités limités (NL)**, sept STECAL ont été créés :

- Le secteur NL1 destiné au camping de Montceaux ;
- Le secteur NL2 destiné au green golf ;
- Le secteur NL3 destiné aux résidences du golf ;
- Le secteur NL4 destiné à l'aménagement de la plage ;
- Le secteur NL5 destiné à l'hébergement touristique léger (Tiny houses)
- Le secteur NL6 destiné à la ferme de Sainte-Radegonde (salle de réception)
- Le secteur NL7 destiné à l'accueil et la réception « Demeure »

Il sera obligatoire de réaliser un inventaire faune-flore quatre saisons avant tout aménagement dans le STECAL.

La zone N est concernée par :

- Un risque retrait gonflement des argiles ;
- La présence potentielle de zones humides ;
- Le plan de prévention des risques inondations Vallée de la Seine (PPRI) ;
- Des infrastructures de transport bruyantes.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations

Zone N	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement (1) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Secteur NL1 : secteur camping	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisées :</u> Logement (2) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Autres hébergements touristiques (3) <u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition

Secteur NL2 = green golf	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont interdites :</u> Logement Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail (4) Restauration (4) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (4) <u>Sont interdites :</u> Hôtels Cinéma Commerce de gros Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition

Secteur NL3 = secteur résidence golf	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Logement (4) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont interdites :</u> Restauration Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Cinéma Commerce de gros Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition

Secteur NL4 = secteur plage	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont interdites :</u> Logement Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Restauration (6) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (6) <u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Hôtels Cinéma Commerce de gros Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont autorisés sous conditions :</u> Équipements sportifs (7) Autres équipements recevant du public (7) <u>Sont interdits :</u> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition

Secteur NL5 = Tiny house	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Logement (2) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Autres hébergements touristiques (8) <u>Sont interdites :</u> Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerce de détail Hôtels Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs primaires,	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts

secondaires et tertiaires	Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition
------------------------------	--

Secteur NL6 = secteur à vocation de salle de réception « Ferme de Sainte-Radegonde »	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Logement (2) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Restauration (5) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (5) <u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Hôtels Cinéma Commerce de gros Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition
---	---

Secteur NL7 = Accueil et salle de réception « secteur Demeure »

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont autorisées :</u> Exploitation forestière <u>Sont interdites :</u> Exploitation agricole
Habitation	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Logement (2) <u>Sont interdites :</u> Hébergement
Commerce et Activités de service	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> Restauration (5) Hôtels (5) Autres hébergements touristiques (5) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (5) <u>Sont interdites :</u> Artisanat et commerce de détail Cinéma Commerce de gros
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisées :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Sont interdits :</u> Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles

Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<u>Sont interdites :</u> Entrepôts Bureau Industrie Centre de congrès et d'exposition
--	---

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le tableau ci-dessus, à l'exception de la destination « Exploitation agricole et forestière », toute nouvelle construction peut être autorisée, sous réserve des conditions ci-dessous, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le tableau ci-dessus, pour les sous-destinations identifiées par le **(1)**, seules les extensions et annexes des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de la construction principale, compté à partir de la date d'approbation du PLU. Les nouvelles constructions devront être implantées dans leur globalité à moins de 30 mètres de la constructions principales.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous-destination identifiée par le **(2)** sont autorisées dans le cadre d'un logement de gardiennage, sous réserve que la nature de l'activité nécessite une présence continue sur le site, que le logement soit intégré dans le volume de la construction principale et que sa taille ne dépasse pas 100m², extensions et annexes comprises. Le logement étant considéré comme un local annexe à l'exploitation, les deux ensembles ne peuvent être dissociés que ce soit lors d'une vente, d'un changement de destination ou de la cessation de l'activité.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous-destination identifiée par le **(3)** sont autorisées dans le cadre du club caravanning dans la limite d'une extension de l'emprise au sol existante de 10%, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le tableau ci-dessus, les constructions liées au golf identifiées par le **(4)** sont autorisées dans la limite d'une emprise maximale de 500 m² cumulée sur l'unité foncière.

Dans le tableau ci-dessus, pour les sous-destinations identifiées par le **(5)**, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 500 m² cumulée de l'emprise totale des bâtiments existants sur l'unité foncière, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par les sous-destinations identifiées par le (6) sont autorisées dans le cadre de l'ouverture et la mise en valeur de la plage dans la limite d'une emprise maximale de 500m² cumulée sur l'unité foncière.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par les sous-destinations identifiées par le (7) sont autorisées dans le cadre de l'ouverture et la mise en valeur de la plage. Les équipements sportifs ne peuvent pas dépasser 25 % de l'emprise au sol de la zone.

Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions définies par la sous-destination identifiée par le (8) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale à venir de 300 m² sur l'unité foncière.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles indiquées dans cette section ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cette section, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces déjà urbanisés, l'implantation par rapport aux infrastructures majeures de transport est réglementée. Ainsi, les constructions ou installations sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes expresses et déviations au sens du Code de la Voirie Routière ;
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être édifiées conformément aux alignements identifiés au règlement graphique. Dans les autres situations, les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation pour la sous-destination « logement » ;
- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique ou privée ouvertes à la circulation pour les autres sous-destinations.

Les annexes et extensions doivent être implantées selon un recul minimal similaire à la construction principale.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise maximale cumulée des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

Pour les équipements sportifs, l'emprise au sol maximale cumulée sera de 5 000 m² maximum.

Pour rappel, l'emprise au sol des destinations et sous-destinations autorisées sous conditions sont mentionnées dans l'article 1.2. du règlement de la zone naturelle.

2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales liées à la sous-destination « logement » est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions principales des autres sous-destinations est de :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.5 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions, des annexes accolées et non accolées de plus de 50m² est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes non accolées de moins de 50m² est limitée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,00 mètres au faîtage pour une toiture à une pente,
- 2,50 mètres si la construction est implantée en limite séparative.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

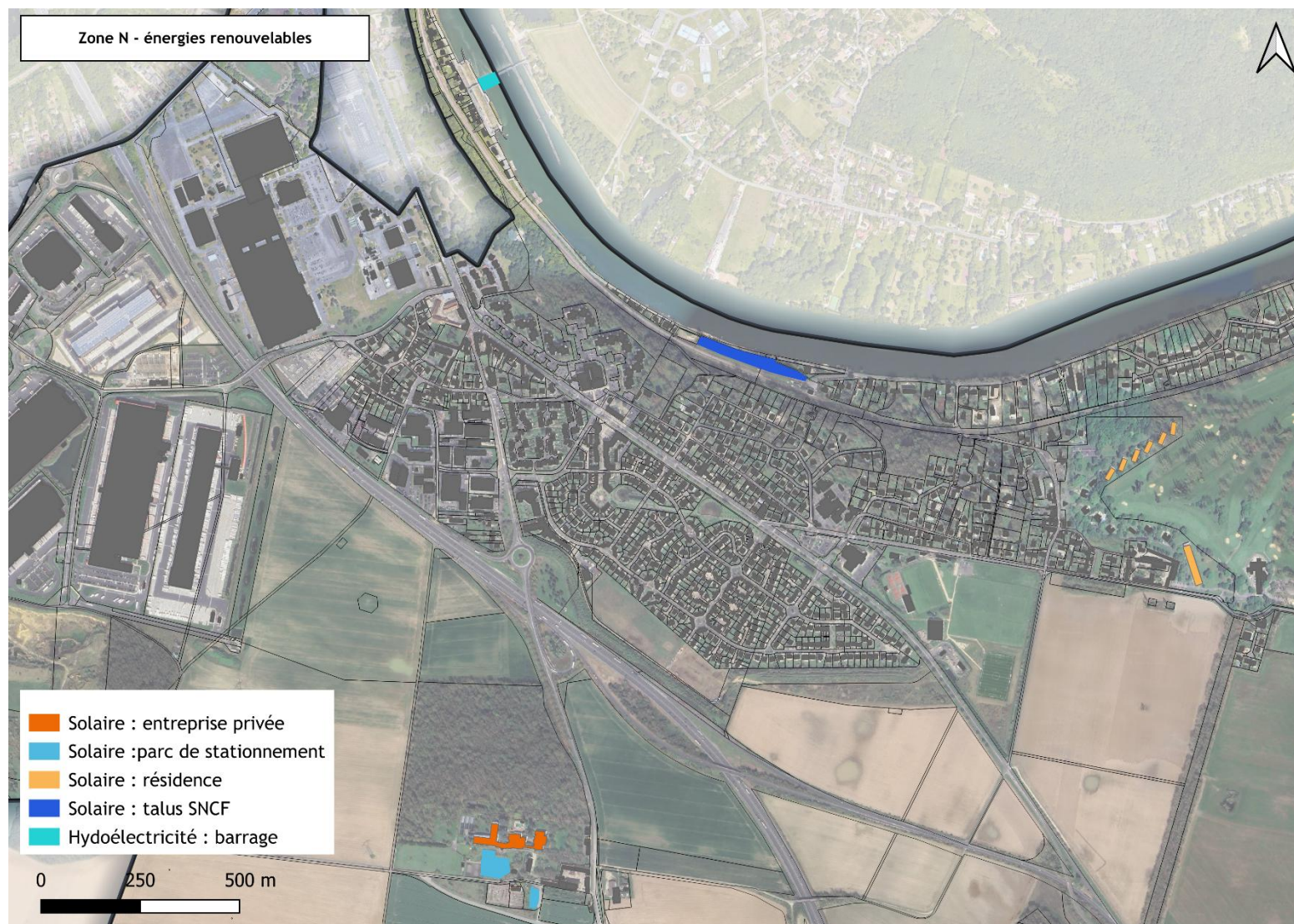
2.2.1 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

2.2.2 Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Voir dispositions générales.

Par délibération n°2024-24 du 7 mars 2024, la commune du Coudray-Montceaux a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La zone N est concernée par : le solaire sur toiture, les ombrières de parking et l'hydroélectricité. Le plan ci-dessous matérialise les bâtiments concernés.



2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Clôture donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques :

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide, la hauteur maximale de l'ensemble étant de 2 mètres. Les dispositifs à claire-voie peuvent être verticaux ou horizontaux.

Les barreaudages ou les dispositifs à claire-voie doivent être soit :

- En bois ;
- En PVC ;
- En métal ;
- En Aluminium.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la sous-destination « exploitation agricole ».

Clôture donnant sur les limites séparatives :

Les clôtures donnant sur une limite séparative doivent être constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- De plaques béton décoratives ;
- D'un grillage souple ou rigide éventuellement doublé ou par une haie vive, la haie devant être implantée au minimum à 50 cm de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la sous-destination « exploitation agricole ».

Clôture donnant sur une zone agricole ou naturelle :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple ou rigide, obligatoirement doublé par une haie vive implantée à au moins 50 cm de l'axe de la clôture.

Les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations soient conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1.20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces matériaux sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2.2.4 Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface non imperméabilisée ou éco-aménageable

Au minimum 90% d'un seul tenant de la superficie des terrains devront être aménagés en espaces verts perméables ou éco aménagés dont 70% minimum de l'unité foncière devra être en pleine-terre.

2.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

2.2.5. 2.3.3 Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions générales.

Dans une bande de 10 mètres par rapport aux berges de la Seine, matérialisée au règlement graphique, seuls les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation, à la mise à en valeur et à l'ouverture au public de la Seine sont autorisés. Ces aménagements et constructions devront, dans la mesure du possible être limités, avoir un caractère réversible et présenter une empreinte limitée sur l'environnement.

2.4 Stationnement

2.4.1 Pour les véhicules motorisés

Les stationnements créés doivent être perméable.

Section 3 – Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

3.1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions générales

3.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions générales

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau potable

Voir dispositions générales

3.2.2 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

Voir dispositions générales

3.2.3 Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Voir dispositions générales

3.2.4 Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales

3.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures réseaux électriques et réseaux de communications électroniques

Voir dispositions générales

ANNEXES

Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions



Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

📅 Dernière mise à jour des données de ce texte : 25 mars 2023

NOR : LHAL1622621A

JORF n°0274 du 25 novembre 2016

Version en vigueur au 19 septembre 2024

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,
Arrête :

Article 1

Modifié par Arrêté du 22 mars 2023 - art. 1

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

Liste des espèces invasives en Ile de France

Sur la base de la dernière liste hiérarchisée des EEE du CBNBP (2022)

Les espèces invasives

Une "Espèce Exotique Envahissante" ou une "Espèce invasive" est une espèce introduite par l'homme (volontairement ou accidentellement) en dehors de son aire de répartition naturelle, dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes, avec des conséquences écologiques ou sanitaires négatives.

Parmi ces plantes, on trouve par exemple l'ambrosie à feuilles d'armoise, le buddleia de David, la renouée du Japon, ...

Même si certaines de ces espèces sont encore vendues en magasin ou en pépinière, il est aujourd'hui fondamental de veiller à leur non-prolifération et d'éviter de les planter. Attention, toutes les espèces exotiques ne sont pas envahissantes ou ne causent pas de dommages, certaines ont d'ailleurs des impacts positifs.

Cette liste, élaborée par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien contient les principales espèces invasives présentes en Ile-de-France

Deux niveaux sont déclinés :

1. Liste des espèces exotiques envahissantes implantées sur le territoire

Il s'agit des espèces exotiques envahissantes potentiellement implantées, émergentes ou avérées et répandues sur le territoire.

2. Liste d'alerte

Elle regroupe les espèces émergentes ou absentes du territoire ayant été identifiées comme présentant un risque d'invasion fort.

	NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
Espèces exotiques envahissantes implantées sur le territoire	Strate herbacée	
	Artemisia verlotiorum	Armoise des frères Verlot
	Bidens frondosa	Bident à fruits noirs
	Bromopsis inermis	Brome sans-arêtes
	Campylopus introflexus	Mousse cactus
	Galega officinalis	Sainfoin d'Espagne
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
	Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
	Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
	Reynoutria japonica / Reynoutria sachalinensi s / Reynoutria x bohemica	Renouée invasives

Espèces exotiques envahissantes implantées sur le territoire	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Symphyotrichum</i> sp	Asters invasifs
	Strate herbacée - Plantes aquatiques	
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Ludwigia grandiflora</i> / <i>Ludwigia peploides</i>	Jussies invasives
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle
	<i>Vallisneria spiralis</i>	Vallisnerie en spirale
	Strate arbustive	
	<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx
	<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia du père David
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet commun
	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune
	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise
	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs
	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
	<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine à fruits blancs
	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas
	Strate arborée	
	<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux
	<i>Prunus cerasus</i>	Griottier
	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia

	NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
Liste d'alerte	Strate herbacée	
	Ambrosia psilostachya	Ambrosie à épis grêles
	Asclepias syriaca	Herbe à la ouate
	Bothriochloa barbinodis	Barbon andropogon
	Cortaderia selloana	Herbe de la pampa
	Glyceria striata	Glycerie striée
	Koenigia polystachia	Koenigie à épis nombreux
	Paspalum dilatatum	Paspale dilaté
	Sagittaria latifolia	Sagittaire à larges feuilles
	Sporobolus indicus	Sporobole fertile
	Strate herbacée - Plantes aquatiques	
	Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline
	Egeria densa	Elodée dense
	Lemna turionifera	Lenticule
	Gymnocoronis spilanthoides	Faux hygrophile
	Strate arbustive	
	Cornus sericea	Cornouiller soyeux
	Cotoneaster horizontalis	Cotonéaster horizontal
	Fallopia baldschuanica	Renouée du Turkestan
	Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
	Strate arborée	
	Pterocarya fraxinifolia	Noyer du Caucase
	Rhus typhina	Sumac hérissé

Liste des espèces horticoles ou ornementales non invasives mais pouvant créer des dommages à la biodiversité indigène :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	TYPE DE DOMMAGES
Tilia argentea	Tilleul argenté	Nectar toxique pour les abeilles
Laburnum anagyroides	Cytise faux ébénier	Anciennement classée EEE en IdF, déclassée car indigène en France métropolitaine. Mais participe fortement à la fermeture des milieux et à contrôler sur pelouses calcicoles.

Lexique

Acrotère

Petit socle placé à la base et au sommet des rampants d'un fronton, souvent surmonté d'une ornementation.

Alignement

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et la ou les voies et emprises publiques.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre, arbustes et arbrisseaux de toute espèce présentant une hauteur supérieure à 2 mètres.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Brises-vues

Un brise-vue est un dispositif d'occultation qui permet de s'isoler des regards indiscrets depuis une terrasse, un jardin ou un balcon.

Châssis

Encadrement (d'une ouverture ou d'un vitrage) ; vitrage encadre

Conformité/ Compatibilité

Conformité : qui impose le strict respect de la règle supérieure.

Compatibilité : qui impose le respect de l'esprit de la règle supérieure/qui ne doit pas remettre en cause la règle supérieure.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Eléments d'Ornementation

Désigne les éléments utilisés pour décorer, animer une façade, une construction. Il existe de nombreux éléments d'ornementation (ex : rosace, triglyphe, .

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (ex : un balcon). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Encorbellement

Désigne toute saillie qui porte à faux au nu du mur, formé par une ou plusieurs pierres ou briques posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres.

Espace de pleine terre

Un espace libre des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation).

Extension

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

Façade

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

Friche

D'après l'article D111-54 du code de l'urbanisme, une friche peut contenir un ou plusieurs des éléments suivants :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

- 2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- 3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
- 4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Ne peuvent être considérés comme des friches, au sens du code de l'urbanisme, les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Imposte

Partie supérieure d'une baie de porte ou de fenêtre séparée par une traverse horizontale appelée traverse d'imposte. L'imposte peut être mobile ou fixe, pleine ou vitrée.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales qui joignent l'alignement* de la voie et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linteau

Pierre horizontale posée sur les jambages et qui ferme par le haut une baie rectangulaire.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Nervures

Moulures qui ornent une voûte ogivale. On dit aussi nerfs.

Norme de stationnement plafond

Une norme de stationnement plafond, correspond à un nombre maximum de places que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser. Elle est par conséquent plus contraignante qu'une norme de plancher qui constitue un minimum à réaliser par les constructeurs immobiliers.

Saillie

Les saillies traditionnelles sont les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que les balcons qui ne dépassent pas de plus de 80 cm le nu de la façade.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La hauteur de la plantation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas située à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant plantation, à la date de dépôt de la demande.

Véranda

Une véranda est une extension dont les surfaces vitrées occupent plus de 80 % de la surface de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux et obliques constituant la forme extérieure de l'extension.