

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 : Justifications des choix retenus



### APPROBATION


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025.



# SOMMAIRE



<b>PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>1</b>
<b>1 Hypothèse de développement démographique et besoin en logements</b>	<b>4</b>
1.1 Evaluation du potentiel de création de logement	5
1.2 Calcul du besoin en logements	14
1.3 Scénarios de développement démographique	18
<b>2 Dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique</b>	<b>29</b>
2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	30
2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	35
2.3 Le règlement écrit et le règlement graphique	38
<b>3 Bilan chiffré et point sur la consommation d'espace</b>	<b>101</b>
3.1 Bilan des surfaces des zones	102
3.2 Point sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	105
<b>4 Compatibilité avec les documents cadres</b>	<b>114</b>
4.1 Préambule	115
4.2 le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)	118
4.3 Le SCoT Grand Paris Sud	124
4.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France	125
4.5 Le Plan de Mobilité de la Région Île-de-France	126
4.6 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE)	127
4.7 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	128
4.8 Le Plan Climat Air Energie Territorial Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart	129





# SOMMAIRE



4.9 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027	131
4.10 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Hyères	132
4.11 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (pgri) du bassin Seine-Normandie	133
4.12 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement	134





# 1

## **HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS**

## 1.1 EVALUATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENT

Le potentiel de construction est défini à titre technique au regard des grandes orientations arrêtées pour le règlement et le zonage et tenant compte de la pression urbaine qui s'exerce sur la commune de Moissy-Cramayel.

Il constitue une évaluation du possible et non l'engagement d'un porteur de projet, d'un propriétaire ou de la collectivité. Il s'agit d'un état des lieux utilisé comme point de départ de la réflexion dans la construction des hypothèses de développement. Cela ne traduit en aucun cas une volonté d'urbaniser la totalité des entités relevées.

### 1.1.2 LA DETERMINATION DU POTENTIEL FONCIER

Le potentiel foncier a été établi au regard de l'analyse des dents creuses, des fonds de parcelles considérés comme potentiellement divisibles, du potentiel de densification verticale, et des périmètres de projet en cours.

Les **dents creuses potentiellement mutables** correspondent aux espaces non bâtis, localisés en zone urbaine du PLU en vigueur avant la présente révision et ne faisant ni l'objet d'une protection paysagère ou environnementale, ni l'objet d'un permis de construire ou d'un projet en cours. Elles sont identifiées sur la carte ci-dessous.

Les **fonds de parcelles potentiellement divisibles** correspondent à des morceaux de parcelles dont la taille est considérée comme suffisante pour répondre à une division parcellaire et permettre d'accueillir des logements supplémentaires. Ces fonds de parcelles potentiellement divisibles sont localisés en zone urbaine du PLU en vigueur avant la présente révision. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

Les **périmètres de projets et permis en cours** correspondent aux projets portés à la connaissance de la ville à ce jour.

Ces espaces remplissent trois conditions :

- Être situés en zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU qui ont été urbanisées) du PLU en vigueur ;
- Être urbanisés, selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'Institut Paris Région (poste 5 à 11 du MOS) ;
- Ne pas être soumis à des prescriptions surfaciques de protection bloquantes pour la constructibilité sur le plan de zonage opposable (ex : Espace Boisé Classé, zone de Non Aedificandi, élément de paysage à préserver, etc.).

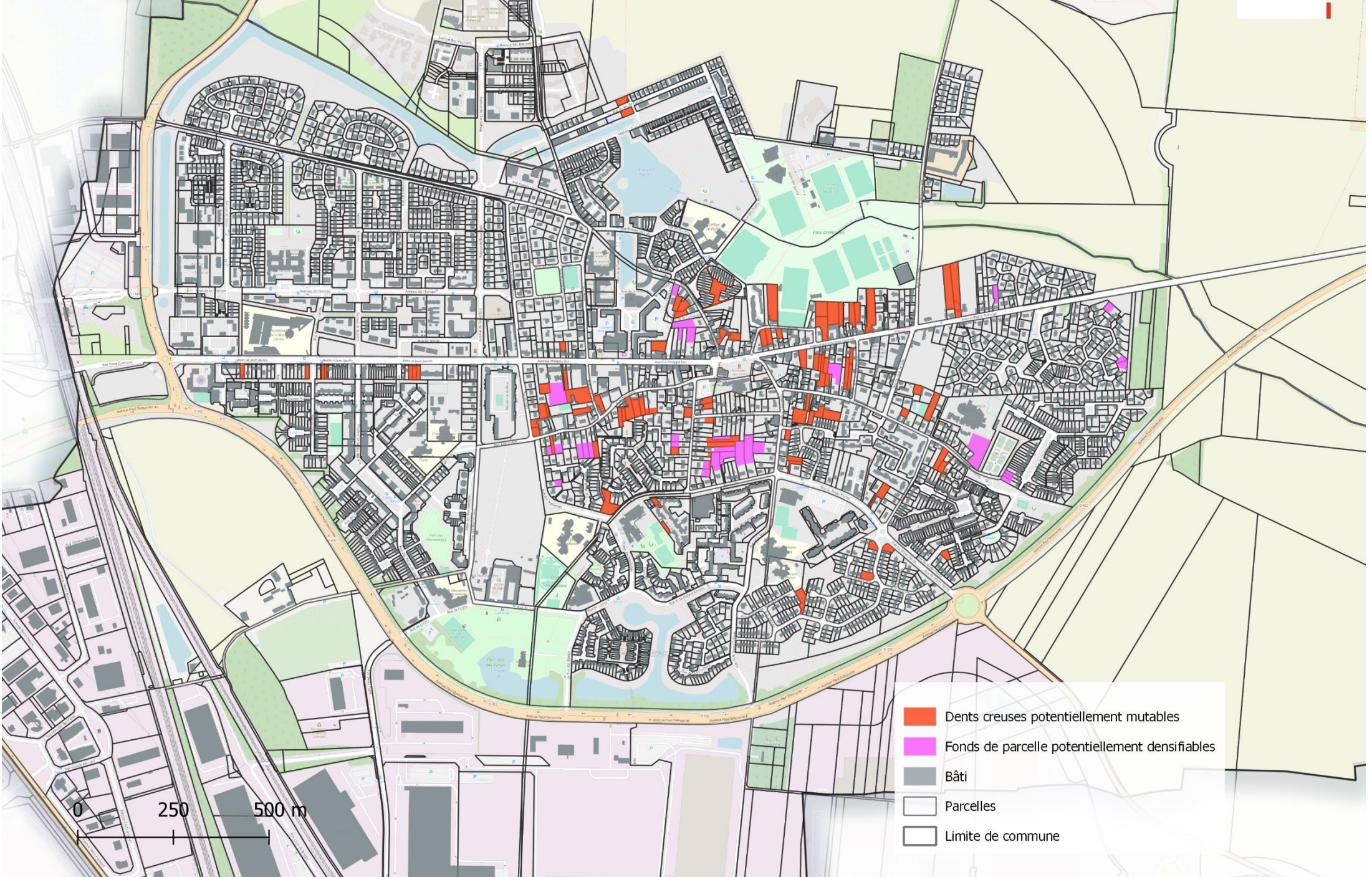
Afin de déterminer le nombre de logement dans le potentiel foncier, une méthode utilisant le carroyage de l'INSEE a été appliquée.

Le carroyage INSEE est un découpage du territoire français en carreaux réguliers de 200 mètres sur 200 mètres, permettant d'analyser la répartition spatiale de la population et des logements de façon homogène et donc d'obtenir une densité résidentielle (nombre de logement à l'hectare).

Cette méthode permet une analyse fine mais homogène de la densité sur l'ensemble du territoire, identifie clairement les secteurs sous-denses ou sur-denses et facilite la superposition des données avec les unités relevées.

Néanmoins, le carreau peut regrouper plusieurs types de tissus urbains (ex : pavillonnaire, collectif, activité), ce qui masque la réalité des usages ou morphologies locales. Les carreaux appliquent un découpage homogène sur des espaces parfois très hétérogènes ce qui atténue donc les spécificités locales.

# Carte des dents creuses et fonds de parcelle potentiellement densifiables



- Dents creuses potentiellement mutables
- Fonds de parcelle potentiellement densifiables
- Bâti
- Parcelles
- Limite de commune



### 1.1.2.2 Les dents creuses potentiellement mutables

Parcelle		Nombre de logements
AL	664	1
AL	591	3
AL	593	3
AL	441	2
AL	666	1
A	965	1
A	971	1
AB	468	9
AB	422	9
A	1419	2
A	1660	1
A	161	4
A	149	9
A	125	1
A	120	1
A	143	1
A	144	1
C	1471	1

C	108	5
C	104	1
A	69	3
A	1263	6
A	728	4
A	1069	6
A	1239	1
A	537	4
C	71	1
C	141	1
C	129	3
C	128	1
C	576	1
C	579	1
C	1290	3
C	1823	3
C	1644	1
C	626	1
C	1565	1

C	67	1
C	66	1
C	63	1
C	70	1
C	1564	1
C	1491	1
C	426	2
C	185	19
C	181	1
C	186	4
C	173	5
C	1231	2
C	1486	1
C	164	1
C	828	1
C	1232	2
C	340	4
C	337	2
C	1320	6

C	346	2	AC	844	1	C	1857	2
C	345	1	AC	714	2	C	1359	2
C	1678	1	AH	373	1	C	1358	2
C	321	1	AH	370	1	C	1366	1
C	318	1	AK	219	3	C	1355	1
C	324	1	A	165	5	C	273	1
C	1315	1	A	166	1	C	1507	1
AC	162	2	A	1682	1	C	1508	2
AC	73	1	A	162	4	AL	668	1
AC	72	1	A	1220	10	AL	688	1
AC	892	1	C	1628	2			
AC	408	1	C	1826	1			

Total de logements

213

Une densité résidentielle a donc été associée à chaque parcelle identifiée comme dents creuses.

On note donc un potentiel **d'environ 215 logements** au regard de l'analyse des dents creuses répartis sur 35ha environ au regard des densités environnantes.

### 1.1.2.3 Les fonds de parcelles potentiellement divisibles

Parcelle	Nombre de logements		Parcelle	Nombre de logements		Parcelle	Nombre de logements	
C	1279	34	AB	28	1	A	766	3
C	286	1	AB	428	1	A	328	1
C	267	2	C	609	5	A	1101	3
C	1699	1	C	1821	2	A	730	14
C	1266	1	C	273	2	C	1351	2
C	1309	2	C	1355	2	AK	36	1
C	1354	2	C	1612	1	AK	10	1
AB	310	2	C	489	1	AB	175	73
AB	309	2	C	1293	2	AB	39	1
AB	308	2	C	498	2	AB	44	1
			C	499	3			
<b>Total de logements</b>			<b>171</b>					

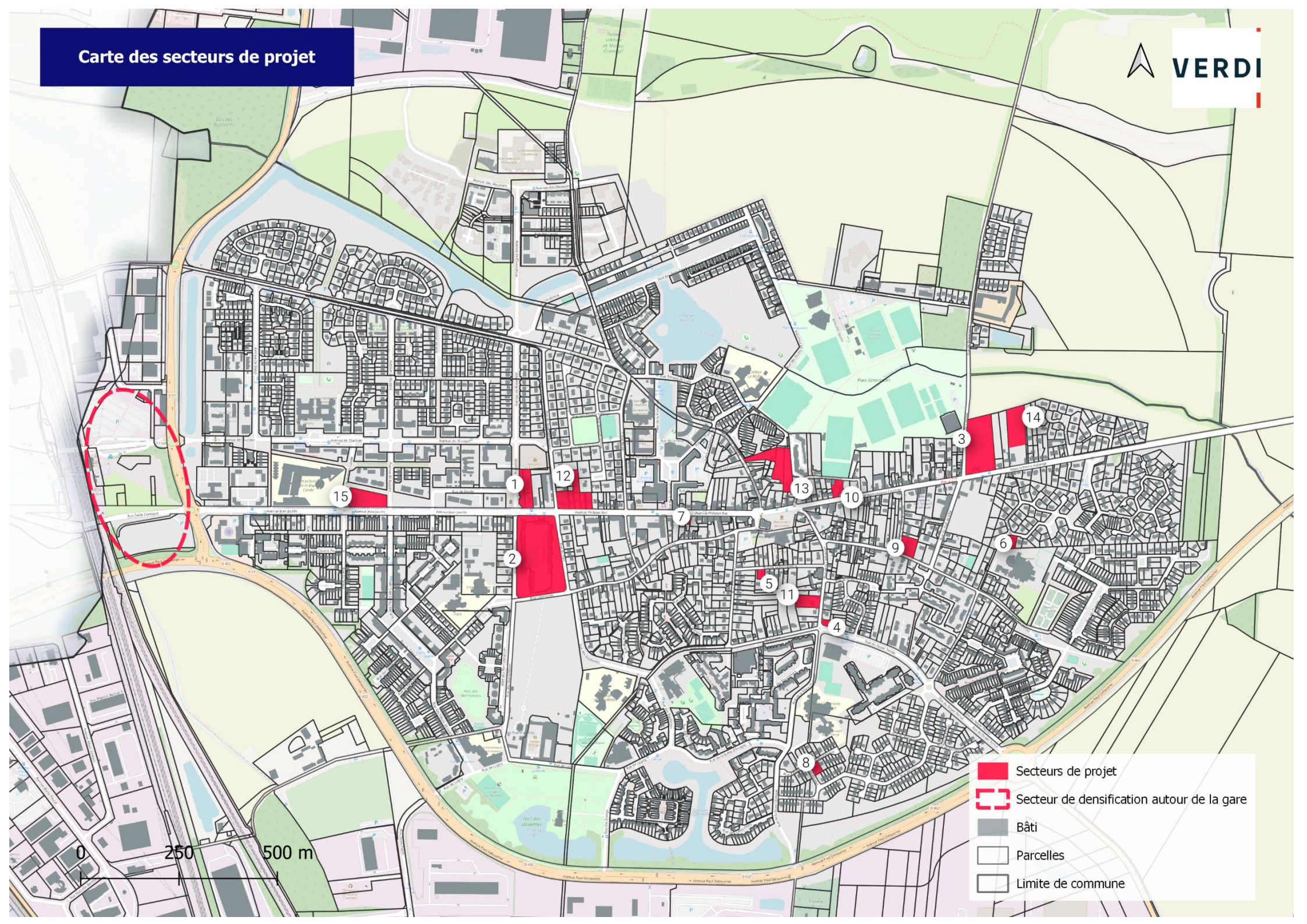
Une densité résidentielle a donc été associée à chaque parcelle identifiée comme fonds de parcelle potentiellement divisibles.

On note donc un potentiel **d'environ 170 logements** au regard de l'analyse des fonds de parcelles répartis sur 35ha environ au regard des densités environnantes.

### 1.1.2.4 Les périmètres de projet

	Adresse du projet	Nombre de logements créés	Nombre de logements démolis déduis
1	74, avenue Jean Jaurès	100	1
2	Résidence du Parc - Avenue Jean Jaurès	189	195
3	31, avenue Pierre Aubergé	30	
4	25-57, rue du Noyer Perrot	32	1
5	155 Rue de la République	1	
6	482, rue des mésanges	1	
7	181, avenue Philippe Bur	2	
8	16, rue de Bourgogne	1	
9	155, rue Vert Buisson	3	
10	109 - 109bis avenue Jean Jacques Fournier	6	
11	264, rue de la Libération	1	
12	Avenue Philippe Bur	88	
13	108 allée des prés fleuris	97	
14	139 avenue Pierre Aubergé	18	
15	Avenue Jean Jaurès	100	
<b>TOTAL</b>		<b>368</b>	

On note un total de **368 logements** dans les projets connus par la Ville à ce jour dans l'espace urbanisé.



- Secteurs de projet
- Secteur de densification autour de la gare
- Bâti
- Parcelles
- Limite de commune

0 250 500 m

**L'analyse des dents creuses, des fonds de parcelles divisibles et des périmètres de projet révèle donc un potentiel d'environ 755 logements.**

**A cela s'ajoute une centaine de logements en densification dans le secteur gare, sur un espace ouvert artificialisé au titre du MOS 2021, soit un total de 855 logements.**

Si la méthode du carroyage INSEE permet d'obtenir une vision homogène et comparative de la densité résidentielle à l'échelle communale, elle nécessite cependant d'être nuancée lors de l'estimation précise du potentiel foncier. Conscients des biais induits par le découpage régulier du carroyage, qui superpose des secteurs parfois très hétérogènes, mêlant tissus pavillonnaires, collectifs et zones d'activités dans un même carreau, un travail minutieux de sélection et d'analyse parcellaire a été mené.

Cette approche consistait à examiner individuellement chaque parcelle afin d'intégrer les contraintes d'urbanisme, les affectations existantes et le contexte local réel. Certaines parcelles ont ainsi été écartées du potentiel de densification, notamment lorsque leur vocation, leur configuration ou leur utilisation actuelle ne permettent pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements à court ou moyen terme (espaces naturels, équipements publics, contraintes d'accessibilité, etc.). Ce travail qualitatif permet d'éviter une surestimation artificielle du potentiel mais peut à contrario conduire, par prudence, à écarter certains gisements.

Par ailleurs, la réalité de la constructibilité peut, dans certains cas, amener à reconsidérer à la hausse la capacité d'accueil de certaines parcelles : selon l'application fine des règles d'implantation, la typologie de bâti autorisée (notamment en collectif ou en habitat intermédiaire), ou les opérations de restructuration urbaine envisagées, il est tout à fait possible que la densité réelle puisse dépasser celle estimée par la seule méthode de carroyage.

Les 855 logements identifiés résultent donc d'une analyse raisonnée, croisant potentiel théorique, faisabilité réglementaire et réalités du tissu urbain.

**Cette estimation est volontairement conservatrice mais n'exclut pas, avec l'évolution des règles ou des projets portés, l'atteinte d'une capacité supérieure à terme.**

## **1.2 CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS**

### **1.2.1 LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE L'EFFECTIF DE LA POPULATION**

#### **1.2.1.1 Rappel de la définition et de l'objectif du point mort**

Le point mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial.

En effet, compte tenu du desserrement de la population (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants. La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Le but est donc de calculer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population de Moissy-Cramayel entre 2015 et 2021.

Seront étudiés quatre phénomènes qui participent à l'évolution du parc de logement :

- Le phénomène de desserrement ;
- Le phénomène de renouvellement ;
- La variation des logements vacants ;
- La variation des logements secondaires.

#### **1.2.1.2 Le phénomène de desserrement**

Le parc de logement se doit de répondre à l'évolution des comportements sociaux. En l'occurrence, le territoire français dans sa globalité se voit observer une baisse significative de la taille des ménages depuis plusieurs années, due à l'augmentation des divorces, du nombre de familles monoparentales et du vieillissement de la population.

Un plus grand nombre de logement doit alors être nécessaire pour loger le même nombre d'habitants.

#### **1.2.1.3 Le phénomène de renouvellement**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » ce qui n'entraîne alors pas autant de nouveaux logements que de constructions réalisées. Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

#### 1.2.1.4 La variation des logements vacants et résidences secondaires

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...)

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation négative de résidences secondaires et des logements vacants signifie le plus souvent que des résidences secondaires et des logements initialement inoccupés sont devenus des résidences principales occupées en permanence.

Pour rappel, selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

#### 1.2.1.5 Le calcul du point mort pour la dernière période intercensitaire

##### LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2015 et 2021	
Evolution du parc de logements sur la période (données INSEE) (A)	444
Estimation du nombre de logements achevés (catalogue DiDo) sur la période (B)	565
<b>Phénomène de renouvellement (C = A-B)</b>	<b>-121</b>
Parc total en 2015 (D)	6610
Nombre d'années (E)	6
<b>Taux de renouvellement annuel en % (F=((C/D)/E)</b>	<b>0%</b>

La différence signifie que 121 logements ont, soit été détruits pour permettre la construction de nouveaux logements, soit été affectés à une autre destination.

##### UN PHENOMENE DE DESSEREMENT

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue, créant ainsi un desserrement de la population dans le parc.

**Ainsi, à population égale, une augmentation du nombre de logements est nécessaire.**

Le phénomène de desserrement de la population a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée comme suit :

<b>Phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2015 et 2021</b>	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2015 (A)	2,79
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 (B)	2,71
Population des résidences principales en 2015 (C)	17630
Nombre des résidences principales nécessaires en 2021 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2015 (D=C/B)	6506
Nombre de résidences principales en 2015 (E)	6325
<b>Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)</b>	<b>181</b>

Le nombre obtenu signifie que 181 logements étaient nécessaires pour absorber le phénomène de desserrement de la population sur la période 2015-2021.

#### LE PHENOMENE DE VACANCE

En 2021, le taux de vacance est de 3,8% à Moissy-Cramayel. C'est un taux légèrement inférieur à la norme de 5% recommandée qui indique une bonne rotation du parc de logement. Ce taux de 3,8% peut indiquer une offre légèrement abondante ou mal adaptée aux besoins (notamment une offre surabondante de certaines typologies nécessaires aux habitants). Toutefois, il est important de noter que ce taux a subi d'importantes variations sur les périodes précédentes et ne s'est stabilisé que récemment. Le potentiel de (re)création de logements au sein de logements vacants est donc à envisager avec prudence.

Années	Nombre de logements vacants	Evolution
1968	33	
1975	180	147
1982	165	-15
1990	198	33
1999	280	82
2010	313	33
2015	240	-73
2021	268	28

Evolution du nombre de logements vacants. ©Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

## LES RESIDENCES SECONDAIRES

Après avoir connu une période de baisse, le nombre de résidences secondaire est reparti sur une tendance à la hausse depuis 2015.

Années	Nombre de résidences secondaires	Evolution
1968	29	
1975	27	-2
1982	19	-8
1990	27	8
1999	21	-6
2010	16	-5
2015	45	29
2021	59	14

Evolution du nombre de résidences secondaires Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

### 1.2.1.6 Récapitulatif du point mort pour la période intercensitaire

Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2015 et 2021			
Phénomène de renouvellement :	-121	Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B) :	565
Phénomène de desserrement :	181	Différence par rapport au point mort (C=B-A) :	382
Variation des logements vacants :	28	Nombre moyen d'occupants par RP en 2021 (D) :	2,71
Variation des résidences secondaires :	14	Impact en nombre d'habitants du déficit en logements (Cx D) :	1034
<b>TOTAL 2015-2021 (A)</b>	<b>102</b>	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2015 et 2021 :	-10

Le point mort entre 2015 et 2021 est de 102 logements, or, potentiellement 565 logements ont été achevés sur la même période, soit 463 de plus que le point mort. Cela indique que la commune disposait des logements nécessaires pour maintenir la population à son effectif égal entre 2015 et 2021, mais cela traduit également un fort dynamisme résidentiel et donc une croissance démographique d'environ 0,58% par an.

## 1.3 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

### 1.3.1 HYPOTHESE 1 – UNE CROISSANCE MO- DEREE

Cette hypothèse se fonde sur une projection des dynamiques démographiques observées ces dix dernières années, pour la période 2024-2040 et donc une croissance et un développement urbain modéré. L'hypothèse estimée pour la taille moyenne des ménages est de 2,65 afin de suivre la tendance de desserrement.

<b>Estimation du nombre de logements en 2024</b>	
Nombre de logements en 2021 (INSEE) (A)	7 054
Nombres de logements achevés entre 2021 et 2023 (Données commune) (B)	645
Nombre de logements dans les permis de construire autorisés de 2024 à aujourd'hui (C)	2
<b>Estimation nombre de logement en 2024 (D = A + B +C)</b>	<b>7701</b>

Le nombre de logements en 2024 a été estimé à 7701 logements.

<b>Estimation de la population en 2024</b>	
Population totale en 2021 (A)	18248
Taux de croissance annuel en % de la population (report du taux de croissance moyen entre 2015 et 2021) (B)	0,58%
Durée (ans) (C)	3
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = (A*B)*C)	319
<b>Pop estimée en 2024 (E=A+D)</b>	<b>18567</b>

La population de 2024 a été estimée à 18567 habitants en appliquant le même taux de croissance moyen que pour la période 2015-2021.

<b>Estimation de la population en 2040</b>	
Population totale projetée en 2024 (INSEE) (A)	18567
Taux de croissance annuel moyen en % de la population (report du taux de croissance moyen entre 2014 et 2024) (B)	0,54%
Durée (ans) (C)	16
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = (A*B) *C)	1671
<b>Pop estimée en 2040 (E=A+D)</b>	<b>20238</b>

La population a été estimée en prenant en compte les dynamiques de la période 2014-2024, soit 20238 habitants en 2040.

<b>Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040</b>	
Parc total de logements en 2024 (A)	7701
Taux de renouvellement urbain estimé à l'horizon 2040 (taux de renouvellement urbain de la période 2015-2021) (B)	0,00%
Durée entre 2024-2040 (C)	16
<b>Evolution du parc par application sur 16 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)</b>	<b>-376</b>

Le nombre de résidences principales nécessaires en 2040 pour absorber le besoin en logement lié au phénomène de renouvellement urbain est négatif ce qui traduit une absence de besoin induit par ce phénomène.

<b>Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040</b>	
Population estimée en 2040 (A)	20238
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B)	2,65
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2024 (C=A/B)	7637
Nombre de logements estimés en 2024 (D)	7701
<b>Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D)</b>	<b>-64</b>

Le nombre de résidences principales nécessaires estimé en 2040 pour absorber le besoin en logement lié au phénomène de desserrement est négatif ce qui traduit une absence de besoin induit par ce phénomène.

*En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires de 2021.*

<b>Récapitulatif du besoin en logements d'ici 2040</b>	
Phénomène de renouvellement	0
Phénomène de desserrement	0
Résidences secondaires	14
Logements vacants	28
<b>TOTAL 2024-2040</b>	<b>42</b>

Le nombre de logements nécessaire pour projeter une croissance modérée est de 42. Cela signifie que la commune dispose déjà des logements nécessaires permettant d'absorber les phénomènes de renouvellement, de desserrement et de variation de logements vacants et secondaires dans le diffus, dans les espaces urbanisés et également au sein de ses secteurs de projet.

## 1.3.2 HYPOTHESE 2 – UN DEVELOPPEMENT AMBITIEUX AU REGARD DES PROJETS COMMUNAUX

Cette hypothèse se fonde sur un accompagnement de la croissance et du développement urbain en cours. L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,65, afin de suivre la tendance de desserrement.

<b>Estimation du nombre de logements en 2024</b>	
Nombre de logements en 2021 (INSEE) (A)	7 054
Nombres de logements achevés entre 2021 et 2023 (Données commune) (B)	645
Nombre de logements dans les permis de construire autorisés de 2024 à aujourd'hui (C)	2
<b>Estimation nombre de logement en 2024 (D = A + B +C)</b>	<b>7701</b>

Le nombre de logements en 2024 a été estimé à 7701 logements.

<b>Estimation de la population en 2024</b>	
Population totale en 2021 (A)	18248
Taux de croissance annuel en % de la population (report du taux de croissance moyen entre 2015 et 2021) (B)	0,58%
Durée (ans) (C)	3
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = (A*B)*C)	319
<b>Pop estimée en 2024 (E=A+D)</b>	<b>18567</b>

La population de 2024 a été estimée à 18567 habitants en appliquant le même taux de croissance moyen que pour la période 2015-2021.

<b>Estimation de la population en 2040</b>	
Population totale estimée en 2024 (A)	18567
Taux de croissance annuel moyen en % de la population (B)	1,91%
Durée (ans) (C)	16
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = (A*B) *C)	6564
<b>Pop estimée en 2040 (E=A+D)</b>	<b>25131</b>

La population a été estimée en prenant en compte les dynamiques de la période en cours, soit 25 131 habitants en 2040.

<b>Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040</b>	
Parc total de logements en 2024 (A)	7701
Taux de renouvellement urbain estimé à l'horizon 2040 (taux de renouvellement urbain de la période 2015-2021) (B)	0,00%
Durée entre 2024-2040 (C)	16
<b>Evolution du parc par application sur 16 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)</b>	<b>-376</b>

Le nombre de résidences principales nécessaires en 2040 pour absorber le besoin en logement lié au phénomène de renouvellement urbain est négatif ce qui traduit une absence de besoin induit par ce phénomène.

<b>Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040</b>	
Population en 2040 (A = population estimée en 2024)	25 131
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B)	2,65
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population estimée en 2040 (C=A/B)	9483
Nombre de logements estimés en 2024 (D)	7701
<b>Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D)</b>	<b>1782</b>

Il existe donc un besoin de 1782 logements supplémentaires pour absorber le phénomène de desserrement au regard de la croissance démographique projetée.

*En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires de 2021.*

<b>Récapitulatif du besoin en logements pour projeter en développement ambitieux au regard des projets communaux à horizon 2040</b>	
Phénomène de renouvellement	0
Phénomène de desserrement	1782
Résidences secondaires	14
Logements vacants	28
<b>TOTAL 2024-2040</b>	<b>1824</b>

Afin de poursuivre la dynamique de croissance en cours, il existe tout de même un besoin d'environ 1 830 logements supplémentaires dont environ 1260 logements qui doivent être

**projetés dans l'espace urbanisé au regard de l'objectif de densification imposé par les orientations supra communales (augmentation de +17% du nombre de logements actuels dans les espaces urbanisés).**

Le développement urbain peut donc en partie être projeté dans les espaces urbanisés après l'analyse du potentiel foncier. Il s'agissait de relever les parcelles vierges de toute urbanisation (dents creuses), les secteurs faisant déjà l'objet de projet de construction de logement connus à ce jour, le nombre de logements possibles en densification verticale ainsi que les fonds de parcelles potentiellement divisibles.

Cette analyse révèle :

- un potentiel d'environ **215 logements** dans les dents creuses
- un potentiel d'environ **170 logements** au niveau des fonds de parcelle ;
- **368 logements** dans les projets portés à la connaissance de la ville à ce jour.

**Une centaine de logements** sont également projetés en densification du secteur de la gare.

Cela équivaut à environ 855 logements projetés dans l'espace urbanisé.

Malgré la volonté affirmée de répondre aux objectifs de densification du SDRIF-E, la commune de Moissy-Cramayel se heurte à plusieurs contraintes structurelles et urbaines qui rendent l'atteinte de ces ambitions difficile, voire impossible, sans porter atteinte à l'identité communale et à la qualité du vivre-ensemble.

#### **Un tissu pavillonnaire dominant et à préserver**

De vastes quartiers de Moissy-Cramayel, tels que le Noyer-Perrot, les Maillettes ou encore le quartier des Grès, présentent un tissu pavillonnaire caractéristique, hérité des dynamiques de développement des années 1970-1990.

**Le Noyer-Perrot** se distingue par de larges rues arborées et des maisons individuelles sur des parcelles de 400 à 700 m<sup>2</sup>. La forte homogénéité architecturale et la présence de nombreux jardins privatifs contribuent à l'ambiance résidentielle et au calme que recherchent les habitants. Les équipements de proximité, tels que l'école élémentaire du Noyer-Perrot rendent le quartier particulièrement attractif pour les familles.

Noyer-Perrot



**Morphologie urbaine quartier Noyer-Perrot. Source : Verdi**

**Le quartier des Maillettes** comporte, lui aussi, une majorité de maisons individuelles, souvent en bande, construites autour d'espaces verts collectifs. Le quartier est reconnu pour ses allées piétonnes sécurisées et ses aires de jeux, facilitant la vie de quartier et la convivialité entre habitants. La trame paysagère y est renforcée par la présence d'un square central et de haies bocagères qui séparent les différentes unités d'habitation.

Maillettes



**Morphologie urbaine quartier des Maillettes. Source : Verdi**

**Le quartier des Grès**, proche de la lisière Est de la commune, est constitué de lots pavillonnaires réguliers, principalement occupés par des maisons récentes, édifiées sur des parcelles de 350 à 600 m<sup>2</sup>. On y trouve plusieurs rues calmes comme la rue des Grès, une aire de jeux, et une petite école maternelle, qui participent à l'ambiance familiale et verdoyante du secteur.

Les Grès



### **Morphologie urbaine quartier des Grès. Source : Verdi**

Cette organisation urbaine par îlots pavillonnaires participe pleinement à l'identité communale : elle répond aux aspirations des habitants à un cadre résidentiel calme, à la présence d'espaces verts privatifs et à une vie de quartier paisible. Toute densification significative reviendrait à déstructurer ces quartiers, remettre en cause leur morphologie, voire imposer des divisions ou remembrements parcellaires souvent mal acceptés localement. De plus, la densification massive ne serait possible que par la démolition ou la transformation en profondeur de ces secteurs, ce qui va à l'encontre des orientations de préservation du cadre de vie et de mixité résidentielle portées par la commune.

### **Morphologies bâties peu mutables**

Plusieurs ensembles, notamment dans le centre-ville ou autour de la place du 14 Juillet, affichent des formes bâties typiques, résultant de projets urbains et architecturaux cohérents et identitaires (lotissements géométriques, faubourgs monofonctionnels, alignements typiques). Ces formes présentent des contraintes à la densification (parcellaire inadapté, absence de réserves foncières, emprises étroites ou occupées, orientations et accès difficiles...). Leur densification supposerait, là encore, des opérations lourdes peu compatibles avec les ressources communales et l'acceptabilité sociale.



Photo et vue satellite de la place du 14 juillet. Source : Verdi – Google Maps

#### Quartiers anciens et patrimoniaux à préserver

Certaines rues historiques (rue Maulois, rue Lherminot...) de Moissy-Cramayel recèlent un patrimoine architectural et urbain qu'il convient de respecter et valoriser. Les rues étroites, le bâti de caractère (corps de fermes, maisons de ville anciennes...) constituent des éléments majeurs de l'identité locale. La densification dans ces secteurs se heurte à la nécessité de préserver ces spécificités, l'ajout massif de logements risquant de porter atteinte à la structure urbaine et aux valeurs patrimoniales.



■ Rue Lherminot. Source : Google Maps



**Rue Maulois. Source : Google Maps**

### **Insuffisance d'équipements publics et de réseaux**

La capacité d'accueil des équipements (écoles, équipements sportifs, structures de petite enfance, réseaux d'assainissement...) atteint aujourd'hui ses limites dans certains quartiers. Les différents projets en cours couplés à une densification excessive génèreraient une surcharge difficilement absorbable par ces équipements, risquant de détériorer les conditions de vie des habitants actuels comme futurs.

### **Contraintes sociales et acceptabilité locale**

Au-delà des seules considérations techniques et réglementaires, la question de la densification à Moissy-Cramayel se heurte à des enjeux majeurs d'acceptabilité sociale. Les habitants témoignent d'un fort attachement à l'identité de leur commune, caractérisée par un urbanisme aéré, des espaces verts nombreux et une qualité de vie reposant sur un équilibre subtil entre habitat, densité et nature.

Les initiatives antérieures de densification, même modestes, ont parfois suscité des réserves, voire des oppositions fermes lors des phases de concertation publique. Ces réactions traduisent des préoccupations légitimes en matière de préservation du bien-être, de respect des paysages urbains, du maintien du tissu social existant et de la prévention des impacts potentiellement négatifs d'une densification mal maîtrisée (perte d'intimité, saturation des équipements, dégradation du cadre paysager, etc.).

Aller au-delà du potentiel de densification aujourd'hui identifié supposerait, dans de nombreux cas, de recourir à des opérations chirurgicales de renouvellement urbain de grande ampleur : démolition/reconstruction de quartiers entiers, modification profonde de la trame urbaine, transformation du tissu pavillonnaire... Or, de telles interventions sont, dans le contexte local, difficilement envisageables. Elles se heurteraient non seulement à un rejet social fort, les populations concernées n'acceptant pas facilement de voir leur environnement et leurs modes de vie bouleversés, mais aussi à des limites économiques (coût des opérations, financement) et à une absence de portage politique pour des stratégies radicales de mutation urbaine.

En conséquence, même si le potentiel foncier théorique, sur le papier, pourrait paraître plus élevé sous certaines hypothèses, il demeure encadré par la recherche du consentement local, la nécessité de préserver l'identité de la ville et la volonté de privilégier des opérations mesurées, respectueuses des attentes des habitants. Le maintien de la cohésion sociale et

la réussite des projets reposent in fine sur cette acceptabilité, condition première de toute évolution urbaine réussie.

Au regard de ces facteurs spécifiques à Moissy-Cramayel, il n'est pas possible, sans bouleverser profondément l'organisation urbaine, l'identité communale et le cadre de vie, d'atteindre strictement les objectifs de densification prescrits par le SDRIF-E. C'est pourquoi, en cohérence avec l'esprit du SDRIF-E et après avoir mobilisé au maximum ses gisements internes de logements, la ZAC de Chanteloup constitue le moyen d'assurer les besoins en logements tout en maîtrisant le développement, dans la durée et dans le respect des équilibres locaux.

**A ce titre, environ 975 logements seront donc projetés, à horizon 2040, dans la ZAC de Chanteloup d'une surface de 52ha en extension urbaine.**

**On note donc un total d'environ 1830 logements avec environ 855 logements localisés au sein de l'enveloppe urbaine (hors ZAC), 975 sur la ZAC de Chanteloup, soit un rythme de construction d'environ 115 logements par an, dans la continuité de l'urbanisation actuelle.**



# 2

## DISPOSITIONS RETENUES POUR LE PADD, LES OAP, LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

## **2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

### **2.1.1 L'HYPOTHESE RETENUE**

Après l'analyse des 2 hypothèses dans le cadre de l'élaboration du PADD, il a été fait le choix de fonder le projet communal sur la **2<sup>ème</sup> hypothèse, un développement ambitieux au regard des projets communaux.**

Ce scénario permet d'accompagner la dynamique urbaine en cours et de répondre aux exigences de densification imposées par les orientations supra communales. Il intègre des projets de densification dans l'enveloppe urbaine existante, ainsi que la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de Chanteloup.

La stratégie s'appuie sur la poursuite des projets communaux actuels et favorise une urbanisation maîtrisée qui optimise l'utilisation des sols, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

En revanche, l'hypothèse n°1, basée sur une croissance modérée n'a pas été retenue car elle ne justifie pas de nouveaux besoins en logements, limitant ainsi la capacité de la commune à répondre aux objectifs de densification et aux dynamiques urbanistiques actuelles.

Dans cette optique, le PADD a été élaboré sous la forme de 3 grands axes qui représentent chacun une des thématiques socles du Plan Local d'Urbanisme de Moissy-Cramayel.

### **2.1.2 AXE 1/ ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET TRANSITION ECOLOGIQUE : UN CADRE DE VIE A PRESERVER**

Moissy-Cramayel se situe sur un vaste plateau agricole agrémenté d'espaces boisés, d'eaux et de zones vertes intégrées à son tissu urbain, où le bâti remarquable contribue à une identité paysagère forte. La commune doit concilier préservation de ce cadre de vie et transition écologique en misant sur la résilience urbaine et la sobriété énergétique.

### 2.1.2.1 Réaffirmer le patrimoine bâti et naturel de Moissy-Cramayel comme vecteur d'identité

La valorisation et la protection du patrimoine, tant naturel que bâti, représentent un levier essentiel pour renforcer l'identité de la commune, en mettant en avant ses espaces caractéristiques et son tissu urbain de qualité.

**La trame verte et bleue**, pivot de la qualité de vie locale, doit être consolidée par la préservation des espaces de respiration, la connexion des zones écologiques, la protection des cours d'eau comme le ru des Hauldres, et la création de nouveaux bassins de rétention, afin d'assurer la continuité des fonctions paysagères et écologiques.

Il s'agit **d'identifier et de mettre en valeur les éléments paysagers** – bois, haies, alignements d'arbres, plans d'eau, parcs et jardins remarquables – ainsi que le **bâti d'exception** autour du centre-bourg et sur des sites emblématiques, tout en préservant leur intégrité architecturale face aux évolutions urbaines.

### 2.1.2.2 Concilier développement urbain, qualité paysagère, environnementale et biodiversité

L'objectif est d'harmoniser le développement urbain avec la qualité paysagère et environnementale, en privilégiant la densification maîtrisée et le respect des espaces naturels, agricoles et urbains pour favoriser un cadre de vie durable et attractif.

La **préservation des espaces agricoles et naturels** est cruciale pour limiter l'imperméabilisation des sols, protéger la gestion des eaux pluviales et conserver des vues sur le paysage, en privilégiant la densification dans les zones déjà urbanisées et en soignant les transitions entre les milieux.

**La nature en ville**, indispensable au bien-être des habitants, doit être renforcée par le maintien et la création d'espaces verts, la protection des haies et zones humides, et le développement d'essences adaptées au changement climatique, afin de soutenir les services écosystémiques essentiels.

**Les constructions doivent intégrer des solutions respectueuses de l'environnement** en privilégiant les énergies renouvelables, l'approche bioclimatique, l'utilisation de matériaux durables et la végétalisation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la rénovation du bâti ancien.

La transition vers **des modes de déplacement plus vertueux** passe par l'amélioration des infrastructures pour les alternatives aux véhicules thermiques, la valorisation des cheminements piétons et cyclables, et l'optimisation des transports en commun pour réduire l'usage de la voiture.

Enfin, la commune doit intégrer dans ses choix d'aménagement **les risques naturels et technologiques**, en créant des espaces tampons, en limitant l'urbanisation près des axes sensibles et en favorisant des activités économiques et agricoles durables pour **atténuer les nuisances** et préserver la qualité de vie.

## 2.1.3 AXE 2 – DEVELOPPEMENT URBAIN : UNE URBANISATION A MAITRISER

### 2.1.3.1 Trouver un équilibre entre densifier et limiter l'artificialisation des sols

Depuis les années 1970, Moissy-Cramayel s'est étendue sur des espaces naturels et agricoles. Aujourd'hui, la commune doit repenser son développement en conciliant densification – imposée par le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) et le Schéma de Cohérence Territoriale de Grand Paris Sud (SCoT) en cours d'élaboration – et limitation de l'artificialisation dans le cadre d'une trajectoire de zéro artificialisation nette à 2050.

**Les documents supra-communaux tels que le SDRIF** imposent une augmentation du nombre de logements et la réduction de l'imperméabilisation des sols. L'enjeu est d'identifier les espaces aptes à absorber cette densification tout en respectant l'objectif ZAN fixé par la loi Climat et Résilience à horizon 2050.

**L'axe principal Jean Jaurès/Philippe Bur** traversant la commune doit être revitalisé pour devenir **une avenue urbaine structurante**. Ce projet vise à harmoniser l'urbanisme, améliorer la qualité des espaces publics et redonner à cet axe historique son rôle structurant, en favorisant la mixité fonctionnelle et commerciale.

**Le quartier de Chanteloup, en développement, doit incarner l'écologie urbaine** en assurant mixité fonctionnelle et création d'espaces verts, de bassins de rétention et de liaisons douces. L'objectif est de renforcer la gestion hydraulique et la connexion aux réseaux urbains tout en améliorant l'accessibilité.

**La gare de Lieusaint-Moissy, espace stratégique de densification**, au sein d'un pôle multimodal. Le projet vise à diversifier l'offre de logements, encourager des modes de transport alternatifs et renforcer les connexions pour dynamiser le secteur.

### 2.1.3.2 Répondre aux besoins actuels et futurs

Les crises actuelles entraînent des mutations des modes de vie et des usages urbains. La commune doit adapter son offre pour répondre aux besoins émergents en favorisant des solutions flexibles et innovantes.

Pour accueillir une population diversifiée, il est nécessaire de **diversifier l'offre résidentielle** en prévenant la vacance et en équilibrant le parc entre privé et social, tout en accompagnant la mutation du tissu urbain, notamment via la rénovation des copropriétés.

Face à l'évolution rapide des usages, **l'urbanisme doit être flexible** en transformant les places de stationnement, en adaptant les constructions existantes et en prévoyant la réversibilité des rez-de-chaussée pour intégrer commerces et activités.

## 2.1.4 AXE 3 – ATTRACTIVITE : FAIRE DE MOISSY-CRAMAYEL UNE CENTRALITE

Face à un déséquilibre entre les emplois présents et les catégories socioprofessionnelles, la commune doit diversifier ses activités économiques pour renforcer l'emploi en présentiel. Cet objectif vise à réduire l'excès de cadres par rapport aux actifs et à mieux valoriser les emplois dans des secteurs comme l'administration publique, l'enseignement ou la santé, afin de dynamiser la vie économique locale.

### 2.1.4.1 Dynamiser le secteur centre-ville

Le centre-ville, pôle d'attractivité central, doit être revitalisé pour faire face à la concurrence des zones commerciales périphériques et lutter contre l'effet « ville dortoir ». L'enjeu est de transformer ce secteur en un lieu dynamique et multifonctionnel, capable de répondre aux besoins des habitants et de renforcer l'identité urbaine de la commune.

Pour dynamiser le centre-ville, il est essentiel **d'encourager une mixité fonctionnelle** – logements, commerces, artisans, services publics et équipements de santé – tout en diversifiant l'offre commerciale et de restauration. Cette mixité permettra de créer un tissu urbain vivant et résilient, favorisant ainsi le lien social et l'attractivité du pôle.

Afin de **rendre le centre-ville plus apaisé**, il convient de repenser l'aménagement urbain en redonnant la priorité aux piétons et aux circulations douces. Réduire la place de la voiture grâce à des espaces de stationnement temporaires et végétaliser les espaces publics contribueront à créer un environnement apaisé et convivial.

### 2.1.4.2 Favoriser l'emploi sur place : un développement économique au service des moisséens

La commune compte sept parcs d'activités à dominante industrielle, vecteurs clés d'emplois et d'attractivité, mais s'engage dans **la diversification des fonctions économiques** afin de répondre aux besoins locaux, renforcer la résilience et limiter les migrations pendulaires, en cohérence avec les stratégies régionales d'innovation et de transition écologique.

L'éco-pôle de Sénart illustre cette ambition, conjuguant économie circulaire, innovation, éco-activités et création d'emplois diversifiés.

**La requalification paysagère, architecturale et environnementale des zones d'activités** (Levant, A5 Sénart...) vise à offrir un cadre plus attractif aux entreprises, encourager la modernisation, la mutualisation des usages, et exploiter le potentiel multimodal existant, afin de positionner durablement Moissy-Cramayel parmi les territoires économiques innovants et performants.

La consolidation de l'offre de transports en commun, déjà riche avec 12 lignes de bus, et le développement du réseau de mobilités douces sont essentiels pour améliorer **l'accessibilité du territoire**. Un équilibre entre ces modes de transport facilitera les déplacements et renforcera la cohésion urbaine.

#### **2.1.4.3 Renforcer le niveau et l'accès aux services et équipements**

Pour soutenir l'attractivité de la commune, il est crucial d'améliorer l'accès aux services et aux équipements. Encourager la multimodalité, repenser l'offre de stationnement et moderniser les équipements existants contribueront à offrir un cadre de vie de qualité et à répondre aux attentes des habitants.

Favoriser l'accès sécurisé des piétons et **renforcer la connectivité** des différents pôles par les transports en commun et les mobilités douces sont des leviers essentiels pour réduire l'usage de la voiture et dynamiser l'ensemble du territoire.

Limiter la suroccupation des espaces publics par les véhicules passe par la création d'espaces pour les moyens de transport alternatifs, le développement de stationnements temporaires et la reconquête des parkings en sous-sol, afin **d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain**.

**La consolidation et la modernisation des équipements** scolaires, sportifs et de loisirs sont primordiales pour répondre aux besoins des habitants. L'investissement dans de nouveaux projets et la rénovation de l'offre existante contribueront à renforcer l'attractivité du territoire.

Outre le centre-ville, **les trois pôles de proximité doivent être confortés** sans créer de concurrence. Maintenir l'offre commerciale, anticiper de nouveaux besoins et améliorer leur accessibilité garantiront une offre de services équilibrée à l'échelle de la commune.

#### **2.1.4.4 Préserver et accompagner les évolutions de l'activité agricole**

Enfin, pour **valoriser le potentiel agricole** de Moissy-Cramayel, il est indispensable de pérenniser les espaces agricoles existants, de soutenir le développement de nouvelles filières et d'accompagner les mutations de l'activité agricole. Cette démarche renforcera l'attractivité territoriale tout en préservant un héritage essentiel pour l'identité locale.

## 2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 2.2.1 LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD

Le PLU de Moissy-Cramayel comporte 2 OAP sectorielles et 1 OAP thématique :

#### OAP n°1 : Centre-ville

##### Principaux objectifs de l'OAP :

- Favoriser la densification du centre-ville tout en garantissant une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.
- Développer une nouvelle offre de logements qualitative et diversifiée.
- Dynamiser le secteur par l'implantation de nouveaux commerces et la préservation de ceux existants.
- Sécuriser les déplacements et améliorer l'accessibilité.
- Requalifier les espaces publics en intégrant une approche environnementale et paysagère.

##### Correspondance avec les axes du PADD :

- ▶ Axe 2 – Développement urbain : une urbanisation à maîtriser
  - Objectif de densification et de limitation de l'artificialisation des sols, en favorisant la construction au sein des espaces urbanisés.
  - Valorisation du centre-ville comme un secteur prioritaire pour la restructuration urbaine.
- ▶ Axe 3 – Attractivité : Faire de Moissy-Cramayel une centralité
  - Requalification du centre-ville pour dynamiser le commerce et renforcer son attractivité.
  - Développement d'une mixité fonctionnelle intégrant logements, commerces et services.
  - Amélioration de la mobilité et encouragement des circulations douces.
- ▶ Axe 1 – Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver
  - Intégration de la nature en ville et renforcement des continuités écologiques.
  - Amélioration du confort urbain par la végétalisation des espaces publics et la limitation des îlots de chaleur.

## OAP n°2 : ZAC de Chanteloup

### Principaux objectifs de l'OAP :

- Assurer une urbanisation maîtrisée avec des formes d'habitat variées et une densité équilibrée.
- Créer un cadre de vie attractif favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.
- Inscrire le quartier dans une démarche environnementale forte (espaces verts, éco-quartier, gestion durable de l'eau).
- Améliorer les connexions entre le nouveau quartier et le reste de la commune, notamment avec le centre-ville et les équipements sportifs.

### Correspondance avec les axes du PADD :

- ▶ Axe 2 – Développement urbain : une urbanisation à maîtriser
  - Contribution à l'objectif de production de logements fixés à horizon 2040.
  - Prise en compte des principes de densification du SDRIF et du SCOT tout en limitant l'artificialisation des sols.
  - Développement d'un quartier intégré et connecté au tissu urbain existant.
- ▶ Axe 3 – Attractivité : Faire de Moissy-Cramayel une centralité
  - Création d'une polarité d'habitat, de commerces et d'équipements au sein du quartier.
  - Mise en place d'infrastructures favorisant la mobilité et l'intermodalité avec le centre-ville et la gare.
- ▶ Axe 1 – Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver
  - Intégration de la nature et de la biodiversité dans l'aménagement (trame verte et bleue, espaces verts publics).
  - Gestion durable des eaux pluviales et utilisation de matériaux écologiques.
  - Promotion des mobilités douces et réduction de la place de la voiture.

## OAP n°3 : Protection des continuités écologiques

### Principaux objectifs de l'OAP :

- Préserver et renforcer les continuités écologiques (trames verte et bleue).
- Sanctuariser les espaces naturels sensibles, notamment le ru des Hauldres et les bassins de la commune.
- Développer la nature en ville et assurer la perméabilité des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Favoriser la biodiversité et limiter l'impact des infrastructures urbaines sur l'environnement.

### Correspondance avec les axes du PADD :

- ▶ Axe 1 – Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver
  - Protection et valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune.
  - Renforcement des continuités écologiques et préservation des espaces boisés et humides.

- Lutte contre l'artificialisation des sols et maintien d'une gestion durable des ressources en eau.
- ▶ Axe 2 – Développement urbain : une urbanisation à maîtriser
  - Intégration des espaces naturels et paysagers dans les nouveaux projets urbains (exemple : quartier de Chanteloup).
  - Mise en place de stratégies pour limiter l'imperméabilisation et préserver les sols agricoles.

## 2.3 LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2007.

En effet, après plusieurs années d'application, il a été décidé de revoir les dispositions réglementaires du PLU afin qu'elles correspondent au nouveau projet politique (PADD) et qu'elles prennent en compte les diverses évolutions réglementaires survenues ces dernières années.

La commune de Moissy-Cramayel décide de traduire son projet par un règlement conforme au décret n°2015 1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, d'application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) promulguée en mars 2014.

Conformément à l'article L. 151 8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* »

En cohérence avec le PADD, le règlement intègre notamment des dispositions permettant de traduire les objectifs de prise en compte de l'environnement affirmés au PADD.

De plus, l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme stipule que : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R. 151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de natures des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

### Evolution du règlement écrit :

Une comparaison entre l'ancien et le nouveau règlement met en lumière plusieurs évolutions :

- **Reclassification de certaines zones** : Des ajustements ont été faits dans la dénomination et la répartition des zones afin d'adapter l'urbanisation à de nouveaux enjeux (par exemple, l'introduction de nouveaux secteurs naturels associés aux zones humides au sein d'anciennes zones urbaines et à urbaniser ou encore la création d'une zone spécifique sur le secteur de la gare).

- **Modifications des règles d'occupation du sol** : Certaines limitations ont été renforcées, notamment en matière de protection environnementale avec la création de zones naturelles de loisirs (NL) au sein d'anciennes zones urbanisées.
- **Mise à jour des prescriptions techniques** : Les conditions d'accès, de stationnement et de desserte par les réseaux publics ont été précisées et harmonisées.

#### Evolution du règlement graphique :

Les principales évolutions entre l'ancien et le nouveau plan de zonage sont :

- **Redéfinition des zones à urbaniser** : Certains secteurs précédemment classés en 1AU ont été reclassés en zones 2AU afin d'espace leur aménagement futur.
- **Ajustements des emplacements réservés** : La localisation des emplacements réservés a été revue en fonction des besoins actualisés de la commune (exemple : création d'un ER visant à aménager un sentier piéton autour de l'obélisque).
- **Renforcement des protections environnementales** : Extension des Espaces Boisés Classés (EBC) comme au sud-est de la ZAC de Chanteloup.

#### Division du territoire en plusieurs zones :

Zones	Sec-teurs	Vocation	Délimitation des zones par rapport à l'ancien PLU
Urbaines	UA	Zone urbaine mixte correspondant au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction. La zone UA englobe, entre autres, le cœur historique à vocation mixte habitat, activités, commerces et services.	La zone UA reprend à la marge la zone UA de l'ancien PLU, en fusionnant les zones UAa et UAb.
	UB	Zone urbaine mixte relativement dense qui regroupe les espaces intermédiaires d'habitat collectif à proximité du centre-ville et axes structurants.	La zone UB reprend les zones UB et intègre une partie de la zone UC de l'ancien PLU pour assurer une meilleure cohérence des zones. Les anciens sous-zonages sont mutualisés.
	UC	Zone urbaine de faible densité regroupant les quartiers d'habitat individuel et pavillonnaire.	La zone UC reprend les zones UC et intègre une partie de la zone UB de l'ancien PLU pour assurer une meilleure cohérence des zones. Les anciens sous-zonages sont mutualisés.
	UD	Zone urbaine mixte regroupant majoritairement les secteurs d'habitat collectif.	La zone UD correspond à l'ancienne zone UD à laquelle certains espaces collectifs classés en zone UB dans l'ancien PLU ont été intégrés afin de clarifier le zonage.
	UG	Zone urbaine mixte correspondant au quartier de la gare.	La zone UG est nouvelle. Elle est issue de la restructuration des secteurs autour de la gare, précédemment en UXd.
	UX	Zone urbaine dédiée aux activités économiques.	La zone UX reprend globalement les zones UX et 1AUx de l'ancien PLU. Néanmoins, les sous-secteurs ont été

		<p>La zone UX fait l'objet de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur UXa correspondant aux anciennes fermes de la Ville transformées au fil du temps et accueillant aujourd'hui des activités, l'objectif étant de préserver et valoriser ce patrimoine</li> <li>- Un secteur UXb correspondant aux zones d'activité, anciennes du Château d'eau et Vivier accueillent des activités de taille modérées, plutôt des PME. Le secteur UXb est impactée par le PPRT en lien avec la société SOGIF qu'il convient de respecter.</li> <li>- Un secteur UXc correspondant à la zone d'activité de l'éco pôle dont les activités et gabarits d'implantations sont lié au caractère écologique de la zone</li> <li>- Un secteur UXd correspondant à la zone d'activité de Chanteloup qui accueille de la logistique</li> <li>- Un secteur UXe correspondant aux zones d'activités des Chevrons, Arvigny ainsi qu'au parc de l'A5</li> </ul>	<p>réajustés et la zone UXe a été créée. L'ancienne zone 1AUxc est maintenant classée en UXc, les zones 1AUxa et 1AUxd en UXe.</p>
	UZ	Zone urbaine qui correspond à la ZAC de Chanteloup	La zone UZ a été créée et correspond à la partie urbanisée de l'ancienne zone 1AUh.
A urbaniser	1AUz	Zone à urbaniser qui correspond au futur développement de la ZAC de Chanteloup.	La zone 1AUz reprend le tracé de l'ancienne zone 1AUh en y enlevant les espaces aujourd'hui urbanisés et classés en UZ.
	2AU	Zone à urbaniser à long terme	La zone 2AU correspond à l'ancienne zone 1AUxb et résulte de la conservation des secteurs de développement différé du précédent PLU.
Naturelles	N	Zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.	La zone N reprend les anciennes zones N en intégrant des protections renforcées pour les espaces boisés classés.
	NL	Zone naturelle qui correspond aux espaces de loisirs et de sports de plein air	La zone NL est nouvelle, elle identifie des zones naturelles intra-urbaines anciennement classées en zones urbaines.
	NX	Zone naturelle qui correspond à une aire de grand passage pour les gens du voyage.	La zone NX est nouvelle, elle reprend un secteur anciennement en zone Nb.

	NZh	Zone naturelle qui correspond aux zones humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France.	La zone NZh est nouvelle. Elle reprend le tracé des zones humides avérées identifiées par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).
Agricoles	A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.	La zone A reprend la majorité de l'ancienne zone A.
	AP	Zone agricole qui correspond aux espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.	La zone AP est issue d'une requalification de certaines parties de l'ancienne zone A, en identifiant les espaces agricoles sensibles nécessitant une protection accrue.

## 2.3.1 LA COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVEC LE PADD

### LES GRANDS PRINCIPES DU REGLEMENT

À la suite des évolutions législatives découlant de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée en mars 2014 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le nouveau règlement a été simplifié en reprenant quelques dispositions de l'ancien. Celui-ci n'est plus composé de 3 sections comprenant 14 articles, mais se structure désormais autour de 3 sections déclinées en 8 articles :

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

#### **Équipement et réseaux**

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

### LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées selon la vocation de chaque zone. En effet, l'implantation ou le développement d'activités qui pourraient se révéler incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits ou autorisés sous conditions.

Le règlement stipule que dans un objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, les zones UA, UB, UC, UD, UG et UZ sont des zones urbaines mixtes. Ce qui répond à l'axe 3 du PADD.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

### **a) Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions liées à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à préserver les caractéristiques urbaines ou paysagères de chaque zone en fonction de leur vocation, en assurant une bonne insertion dans l'environnement.

**La hauteur des constructions, des règles de recul et de retrait sont** indiquées pour chaque zone. Ces règles ont été définies après analyse des paysages et de l'organisation urbaine correspondant à chaque type de zone, avec leurs destinations et caractéristiques (axes 1 et 2 du PADD).

Des **règles générales** sont cependant précisées :

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, sauf dispositions spécifiques prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dérogations justifiées par la configuration particulière de la parcelle.

Les annexes à l'habitation peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de terrain, ou en retrait d'un minimum de 0,5m.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3,50m.

Une **emprise au sol** maximale est également définie en fonction des caractéristiques de chaque zone, afin de permettre un développement urbain cohérent avec l'existant et les futures opérations fixées dans le projet communal. Par cette disposition, il s'agit aussi et surtout de garantir une enveloppe non bâtie minimale sur la superficie de chaque unité foncière, une condition essentielle au maintien d'une trame paysagère adaptée à chaque type d'espace (axes 1 et 2 du PADD).

Le règlement précise lorsque les règles ne s'appliquent dans des situations particulières comme pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il s'agit, au travers des dispositions liées au caractère architectural et à l'aspect extérieur des constructions, extensions, réhabilitations et installations liées à la télécommunication, de préserver les caractéristiques de chaque zone tout en s'intégrant à l'environnement.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Les dispositions générales sur les constructions sont pensées en cohérence avec les axes 1 et 2 du PADD qui visent à assurer une **bonne intégration urbaine et paysagère**.

- Volumes simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant

- Créer un paysage harmonieux, ne portant pas atteinte aux caractères du lieu, des sites avoisinants ou du paysage
- Les annexes et les extensions doivent s'accorder aux constructions principales et respecter l'unité du bâti.
- Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.
- Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.
- Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable sont autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant.
- L'architecture des projets devra répondre aux objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE) : orientation, ouvertures, isolation, capteurs solaires, etc.
- Les équipements publics devront allier exigences fonctionnelles et identité architecturale affirmée dans l'espace urbain.
- Les architectures contemporaines et innovantes sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.
- Les réhabilitations, modifications et surélévations doivent valoriser la construction et renforcer son harmonie avec le contexte urbain.

**L'implantation des équipements techniques** (antennes, transformateurs, pompes à chaleur) doit minimiser leur impact visuel et acoustique en favorisant leur intégration architecturale ou paysagère.

En limite de zones agricoles et naturelles, les **clôtures et portails** doivent permettre le passage de la petite faune, et les **haies** doivent être composées d'essences indigènes, tandis que les **antennes** en façade et l'usage de **matériaux** bruts non enduits sont interdits.

### c) **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Pour limiter l'artificialisation des sols (axe 2 du PADD) et maintenir les espaces de respiration comme les cœurs d'îlots et les jardins (axe 1 du PADD), a été fixé dans chaque règlement de zone un **coefficient de pleine terre**, de manière adaptée par rapport aux emprises au sol maximales et aux obligations de stationnement. Le coefficient de pleine terre équivaut au rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

Certaines surfaces végétalisées comme les toitures ou dalles peuvent être comptabilisées partiellement comme espaces de pleine terre selon un **coefficient de compensation** spécifique sauf dans les zones UC, N, NZh, Nx, A et Ap. Les espaces végétalisés en toiture ou sur dalle ne peuvent représenter plus de 30 % du coefficient de pleine terre requis.

En dehors des besoins de stationnement, les **espaces non bâtis** devront être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Concernant les **arbres et plantations** :

- Les espèces allergènes et invasives sont interdites, et toute plantation de plus de 5 arbres de haute tige doit comporter au moins 75 % d'essences locales.

- L'abattage est soumis à justification et toute suppression doit être compensée par la plantation d'un arbre d'un diamètre minimal de 20/25 cm, avec une garantie de reprise.
- Toute demande de permis de construire doit mentionner les arbres conservés et ceux à planter, en privilégiant les feuillus locaux de haute tige.
- L'usage de produits chimiques est interdit, et les plantations doivent favoriser la diversité des strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).
- Les arbres doivent être conservés autant que possible ou remplacés par des sujets équivalents en cas d'abattage nécessaire au projet.

Les **aires de stationnement collectif** doivent être plantées avec un arbre pour cinq places et être séparées des limites parcellaires par des haies persistantes. Pour les surfaces excédant 500 m<sup>2</sup>, des écrans boisés et des rangées d'arbres doivent être aménagés, avec un système de phyto-épuration des eaux de ruissellement. Les parkings et voies doivent favoriser des matériaux perméables comme le gravier, les dalles alvéolées ou les bétons drainants.

En **bordure de cours d'eau**, les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des essences adaptées aux milieux humides, selon une liste spécifique.

#### d) Stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, les règles instituées dans le PLU tiennent compte de la nature des constructions et exigent que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou privées (constituées de cour commune ou passage commun).

Des aires de stationnement pour les deux roues (vélos, motos etc.) sont également exigées.

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon la destination de la construction :

- Habitation (Logement, Logement locatif à caractère social, Hébergement à caractère social, Hébergement sans caractère social)
- Commerce et activités de service (Artisanat, Commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Hôtel, Autre hébergement touristique)
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Bureau, Entrepôt, Industrie, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)

Des dispositions sont également présentes concernant le stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

## Équipement et réseaux

### a) Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les règles visent à prévoir des accès et des voies, permettant de desservir aisément et en toute sécurité, les constructions en favorisant le fonctionnement urbain, en particulier pour les engins de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Concernant les **accès**, il est précisé que tout terrain constructible doit avoir un accès carrossable sécurisé, adapté aux besoins du projet et accessible aux secours. Les accès doivent être limités, positionnés sur la voie la plus adaptée et respecter des dimensions précises (4 m max pour une maison individuelle). Les voies desservant plus de deux habitations doivent permettre le demi-tour des véhicules et une sortie en marche avant.

Concernant les **voiries**, il est précisé que les projets doivent être desservis par des voies adaptées au trafic et aux services publics. Les nouvelles voies doivent respecter les normes d'accessibilité et de sécurité, avec une largeur minimale de 4 m pour les impasses et 8 m pour une intégration au domaine public. L'usage de matériaux perméables et clairs est encouragé pour limiter l'imperméabilisation et la chaleur urbaine.

Les dispositions liées aux accès sur les départementales sont conformes aux recommandations du conseil départemental.

### b) Desserte des terrains par les réseaux

Afin de garantir un accès à **l'eau potable** pour toute construction, le règlement du PLU impose que toute construction destinée à l'habitation ou à une activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dont la capacité doit être suffisante pour l'ensemble du projet. Les forages privés utilisés en complément doivent respecter les règles sanitaires et être équipés d'un compteur étalonné, avec transmission des relevés à la mairie.

Le raccordement au réseau d'**assainissement** collectif est obligatoire en dehors des secteurs d'assainissement individuel. En l'absence de réseau public, un dispositif autonome conforme doit être mis en place et raccordé dès que possible au réseau collectif. Les rejets d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux sont strictement interdits. Dans le cadre du PLU de Moissy-Cramayel, le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud s'applique.

Les **eaux résiduaires industrielles** doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public, sous réserve d'une autorisation communale. Les aires de lavage doivent être équipées de séparateurs d'hydrocarbures et de vannes de rétention en cas de pollution.

Afin de soulager le réseau séparatif et dans un souci de développement durable, les **eaux pluviales** doivent être gérées par infiltration ou raccordement au réseau, sans obstacle à leur écoulement. L'imperméabilisation des sols doit être limitée par des dispositifs de rétention et des matériaux perméables.

Toute construction neuve doit être raccordée aux **réseaux** électriques et, si possible, à la fibre optique. Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être enterrés afin de protéger le paysage urbain.

Pour encadrer la gestion des déchets, les nouvelles constructions doivent prévoir des locaux de stockage des **déchets** ménagers, hors de la voie publique. Les projets de plus de 35 logements peuvent intégrer des points d'apport volontaire, sous validation du SIVOM. Dans le cadre du PLU de Moissy-Cramayel, le règlement Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples (SIVOM) s'applique.

### **Abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8**

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 pour :

- ▶ La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur ni de l'aspect extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination, ni à la division et/ou création de logements supplémentaires
- ▶ Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...),
- ▶ Les aménagements, ouvrages ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...).

### **La commune face aux risques**

La commune est concernée par plusieurs risques naturels (remontée de nappes, retrait-gonflement des sols) et technologiques (ICPE, canalisation). Le règlement rappelle les précautions à prendre en cohérence avec l'axe 1 du PADD et notamment avec l'objectif de **Prévenir les risques et les nuisances**.

### **Dispositions relatives aux zones humides**

Des zones humides avérées (classe A) et probables (classe B) sont recensées à Moissy-Cramayel. Les zones humides avérées sont identifiées au sein de la zone Nzh.

Des dispositions spécifiques sont également applicables aux secteurs situés dans des zones humides probables. La constructibilité y est limitée afin de préserver ces espaces. De plus, une étude de délimitation des zones humides est requise en cas de projet de plus de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone humide probable.

Le règlement présente les dispositions applicables à ces secteurs dans le respect de l'axe 1 du PADD et notamment de l'objectif **Préserver la trame verte et bleue**.

### **Isolement acoustique des constructions**

Le règlement présente les dispositions applicables dans le respect de l'axe 1 du PADD et notamment de l'objectif **Prévenir les risques et les nuisances**

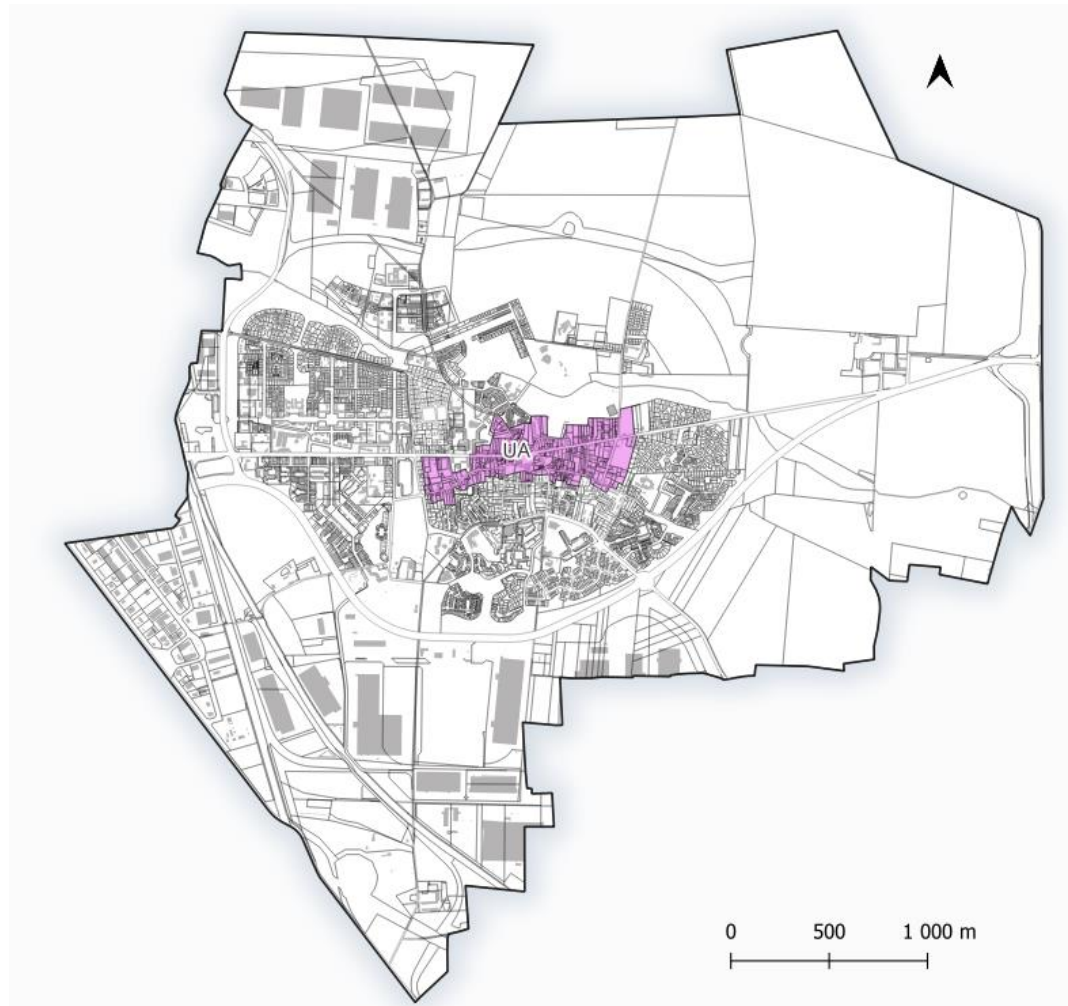
### **Valorisation des eaux pluviales**

Une logique de gestion préventive des eaux pluviales (parkings absorbants, toitures végétalisées, noues infiltrantes, etc.) est prescrite plutôt qu'une logique de gestion curative et ce dans une optique environnementale.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable est dirigé de préférence vers le milieu naturel (axe 1 du PADD).

## DES REGLES DISTINCTES SELON CHAQUE ZONE

### Zone UA



La zone UA correspond au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction. La zone UA englobe, entre autres, le cœur historique à vocation mixte habitat, activités, commerces et services. Une partie du secteur est située dans le périmètre de l'Eglise, monument historique. En conséquence, des prescriptions supplémentaires peuvent être édictées par l'Architecte des Bâtiments de France, lesquelles s'imposent aux pétitionnaires.

La zone UA est également concernée par l'OAP n°1 relative au secteur du centre-ville. Les dispositions réglementaires de celle-ci s'appliquent donc de façon complémentaire.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UA	Axes du PADD concernés																																																																																																										
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																												
<p>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UA</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitat</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone UA			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitat	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma	X			Hôtels	X			Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Lieux de culte		X		Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X		Entrepôt			X	Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition			X		Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations			Zone UA																																																																																																								
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																								
	Exploitation forestière			X																																																																																																								
Habitat	Logement	X																																																																																																										
	Hébergement	X																																																																																																										
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																										
	Restauration	X																																																																																																										
	Commerce de gros			X																																																																																																								
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																										
	Cinéma	X																																																																																																										
	Hôtels	X																																																																																																										
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																										
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X																																																																																																									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																										
	Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																										
	Equipements sportifs	X																																																																																																										
	Lieux de culte		X																																																																																																									
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																										
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X																																																																																																									
	Entrepôt			X																																																																																																								
	Bureau	X																																																																																																										
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																								
<p>Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>La zone UA est une zone urbaine mixte.</p>	<p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p>																																																																																																										
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																												
<p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être à l'alignement ou en recul de 5 m maximum, sauf en second rang où un recul de 5 m minimum est imposé. Toute façade de plus de 15 m doit être séquencée par des modulations ou détails architecturaux adaptés au site, afin de rompre l'uniformité et assurer l'intégration harmonieuse dans la trame urbaine existante.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions doivent être en limite séparative latérale, partiellement ou totalement. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sans baie et 6 m avec baie est requise. Les piscines non couvertes doivent être à 3 m des limites. Les ouvertures sont interdites en limite séparative.</p> <p><b>Implantation des constructions sur une même propriété</b> La distance minimale entre deux constructions non mitoyennes est de 6 m, réduite à 3 m pour les façades sans ouverture.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																										

	<p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 60 % du terrain, sauf pour les équipements publics et les projets mixtes associant logement et équipement public.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale est de 10,5 m au faîtage, pouvant atteindre 11 m en cas de rez-de-chaussée commercial de 3,50 m. Une hauteur inférieure peut être imposée pour assurer une meilleure intégration urbaine.</p>	
<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UA tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples, avec deux pentes de 30 à 45°, et s'harmoniser en cas d'extension. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et extensions, et les toitures végétalisées sont encouragées.</p> <p><b>Ouvertures</b> : Les menuiseries et percements doivent respecter l'architecture existante : maintien des proportions verticales et matériaux d'origine pour le bâti ancien, et cohérence architecturale pour le neuf, avec interdiction du PVC, des imitations et des couleurs vives, tandis que les volets et finitions s'inscrivent dans une palette locale, conforme aux usages traditionnels et au contexte urbain.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites, sans matériaux bruts apparents, et préserver les détails architecturaux. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte.</p> <p><b>Façades commerciales</b> : Les aménagements doivent se limiter au rez-de-chaussée, avec des vitrines alignées et des rideaux de protection ajourés.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Elles doivent s'intégrer à l'environnement et respecter une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux légers sont interdits sur rue.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les équipements solaires et les toitures végétalisées sont autorisés sous conditions. Les matériaux extérieurs doivent être clairs et perméables pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Dans la zone UA, au moins 25% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

## Zone UB



La zone UB correspond à une zone urbaine mixte relativement dense qui regroupe les espaces intermédiaires d'habitat collectif et de pavillons à proximité du centre-ville et axes structurants.

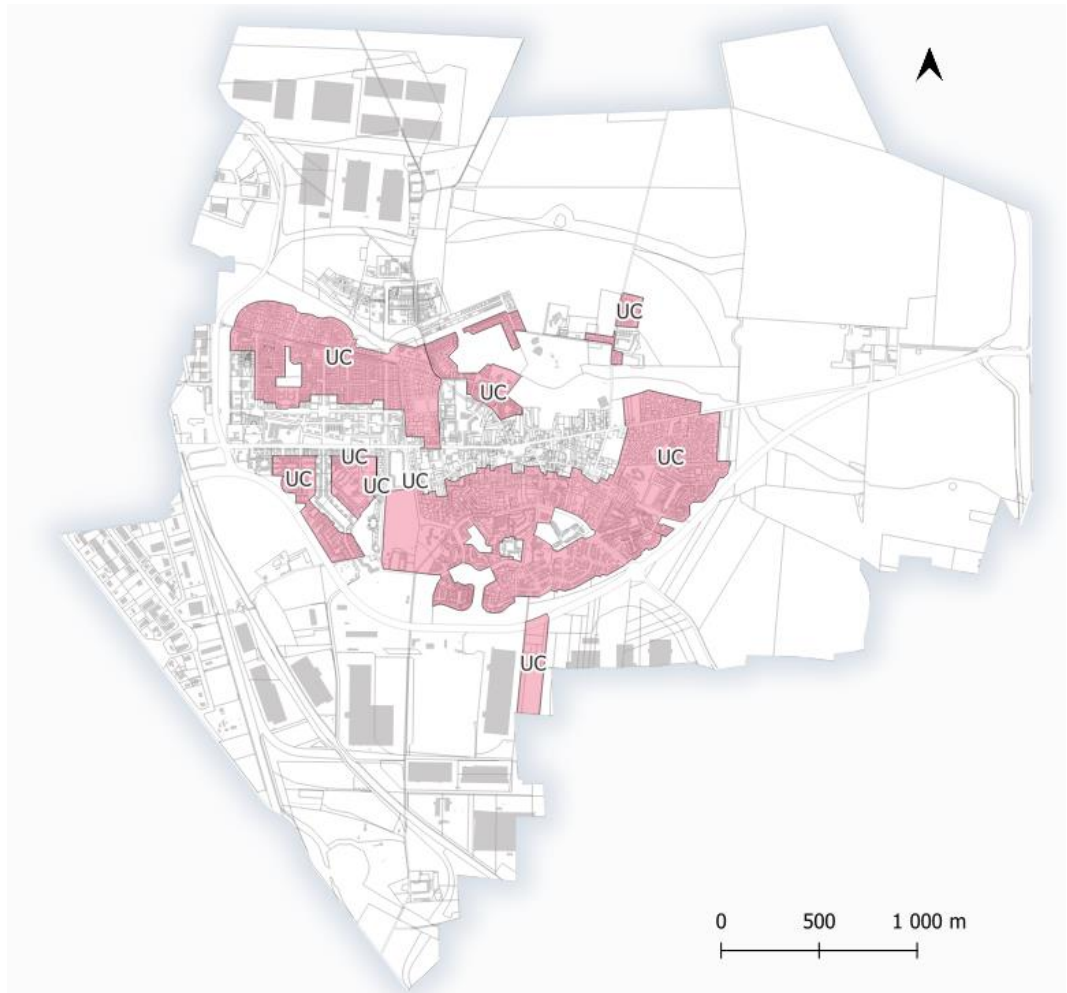
La zone UB est concernée par l'OAP n°1 relative au secteur du centre-ville. Les dispositions réglementaires de celle-ci s'appliquent donc de façon complémentaire.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UB	Axes du PADD concernés																																																																																																									
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																											
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UB</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone UB			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitation	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma	X			Hôtels	X			Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Lieux de culte			X	Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau		X		Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations			Zone UB																																																																																																							
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																							
	Exploitation forestière			X																																																																																																							
Habitation	Logement	X																																																																																																									
	Hébergement	X																																																																																																									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																									
	Restauration	X																																																																																																									
	Commerce de gros			X																																																																																																							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																									
	Cinéma	X																																																																																																									
	Hôtels	X																																																																																																									
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X																																																																																																								
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																									
	Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																									
	Equipements sportifs	X																																																																																																									
	Lieux de culte			X																																																																																																							
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																							
	Entrepôt			X																																																																																																							
	Bureau		X																																																																																																								
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																							
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone UB est une zone urbaine mixte.	<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser																																																																																																									
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																											
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m. Les façades de plus de 15 m doivent être rythmées par des retraits architecturaux. Des exceptions sont possibles pour préserver des éléments végétaux, respecter la morphologie urbaine ou prolonger une implantation existante.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions peuvent être en limite séparative ou en retrait d'au moins 6 m avec baies et 3 m sans baies. Les ouvertures en limites séparatives sont interdites. Un retrait de 8 m est imposé en limite de la zone UC. Une extension limitée à 30 % de l'emprise existante peut suivre l'implantation initiale.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être séparées d'au moins 6 m, réduits à 3 m pour les façades sans baie.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																									

	<p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 50 % du terrain, sauf dans le périmètre de renouvellement urbain de la résidence du Parc, où elle n'est pas réglementée.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale est fixée à 15 m (R+3+attique). Une hauteur inférieure peut être imposée pour assurer une meilleure intégration urbaine.</p>	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UB tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures végétalisées doivent être durables et favoriser la rétention des eaux pluviales. Les extensions doivent s'harmoniser avec la construction existante.</p> <p><b>Ouvertures</b> : Les ouvertures de toiture ne doivent pas dépasser la moitié de sa longueur. Les volets roulants sont acceptés si leur coffre n'est pas en façade.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites, sans matériaux bruts apparents. Les ravalements doivent préserver les matériaux d'origine. Les vérandas doivent être en structures métalliques peintes.</p> <p><b>Façades commerciales</b> : Les aménagements doivent se limiter au rez-de-chaussée, avec des vitrines alignées et des rideaux de protection ajourés.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris de jardin doivent être en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent s'intégrer au paysage urbain et ne pas dépasser 2 m de hauteur. Les matériaux légers et les plaques en béton sont interdits.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier des tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans la zone UB, au moins 25% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Dans le périmètre de renouvellement urbain de la résidence du Parc identifié sur le plan de zonage, le coefficient de pleine terre minimum à respecter n'est pas réglementé.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

## Zone UC

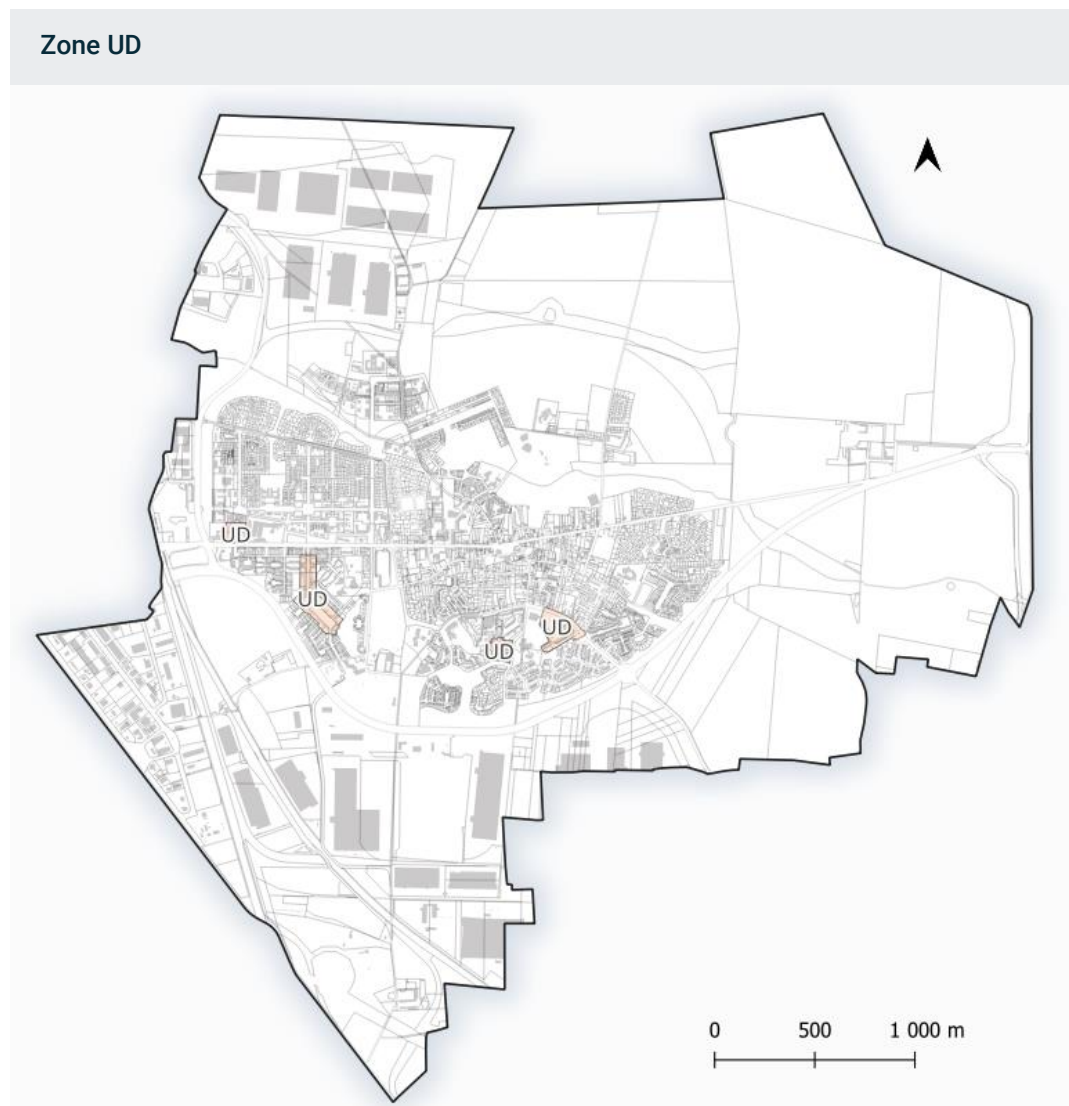


La zone UC correspond aux secteurs résidentiels à vocation d'habitat individuel et pavillonnaire.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UC	Axes du PADD concernés																																																																																																									
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																											
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UC</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone UC			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitation	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Restauration			X	Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma			X	Hôtels			X	Autres hébergements touristiques			X	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles		X		Équipements sportifs	X			Lieux de culte			X	Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau			X	Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations			Zone UC																																																																																																							
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																							
	Exploitation forestière			X																																																																																																							
Habitation	Logement	X																																																																																																									
	Hébergement	X																																																																																																									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X																																																																																																							
	Restauration			X																																																																																																							
	Commerce de gros			X																																																																																																							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																									
	Cinéma			X																																																																																																							
	Hôtels			X																																																																																																							
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X																																																																																																								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																									
	Salles d'art et de spectacles		X																																																																																																								
	Équipements sportifs	X																																																																																																									
	Lieux de culte			X																																																																																																							
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																							
	Entrepôt			X																																																																																																							
	Bureau			X																																																																																																							
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																							
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone UC est une zone urbaine mixte.	<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser																																																																																																									
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																											
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions et extensions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m. Les façades de plus de 15 m doivent intégrer des retraits architecturaux pour éviter l'uniformité. Une construction ou un ensemble de constructions contiguës ne pourra pas présenter un linéaire de façade de plus de 25 m. Des ajustements sont possibles pour assurer la continuité du bâti existant ou en cas d'extension.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les parcelles de 12 m ou moins de largeur peuvent accueillir des constructions sur les deux limites séparatives, tandis que celles de plus de 12 m ne peuvent s'implanter que sur une seule. En cas de retrait, il doit être d'au moins 6 m pour une façade avec baies, 3 m sinon, et 6 m en fond de parcelle. Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 6 m, réduits à 3 m pour les façades sans baies.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																									

	<p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 50 % du terrain, réduite à 40 % pour les parcelles de plus de 500 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale autorisée est de 10,5 m.</p>	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UC tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples, avec au moins deux pentes de 30 à 45°. Les annexes et extensions peuvent avoir une pente plus faible. Les toitures végétalisées doivent être durables et bien entretenues.</p> <p><b>Ouvertures</b> : Les ouvertures doivent être majoritairement verticales, et leur largeur totale ne doit pas dépasser la moitié de la toiture. Les volets roulants sont acceptés si leur coffre n'est pas en façade.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites et ne pas laisser de matériaux bruts apparents. Les ravalements doivent respecter les matériaux d'origine.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être harmonisées avec la construction principale. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte et non visibles depuis l'espace public. Les abris de jardin doivent être en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent s'intégrer au paysage urbain, ne pas dépasser 2 m de hauteur et éviter les matériaux légers.</p> <p><b>Energie et climat</b> : Les dispositifs solaires, éoliens et toitures végétalisées sont autorisés s'ils s'intègrent harmonieusement au bâti et ne causent pas de nuisances. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans la zone UC, au moins 40% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre pour les terrains de moins de 500m<sup>2</sup>.</p> <p>Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre pour les terrains de plus de 500m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

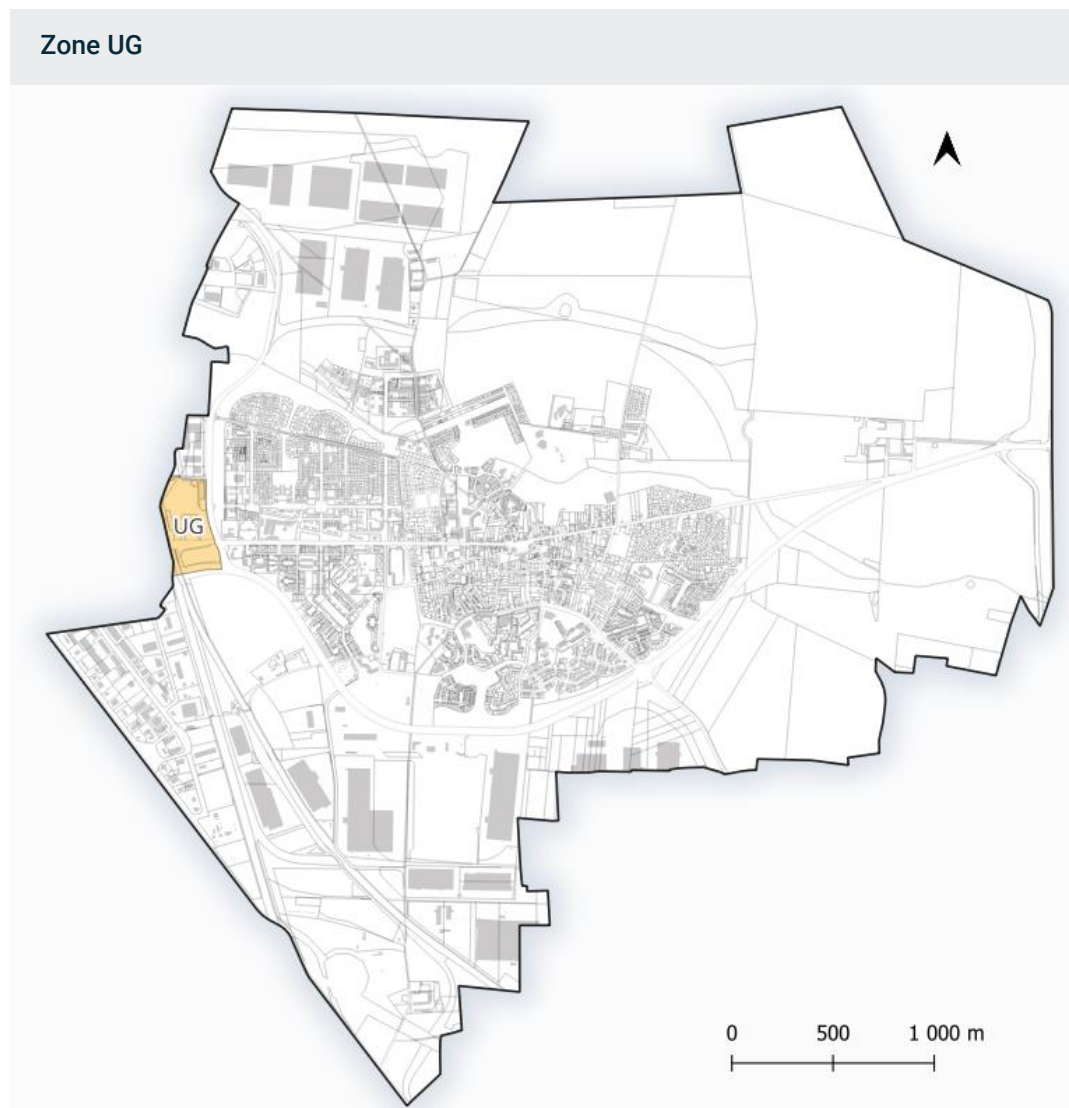


La zone UD correspond aux secteurs d'habitat collectif.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UD	Axes du PADD concernés																																																																																																									
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																											
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UD</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone UD			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitation	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma			X	Hôtels			X	Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles			X	Equipements sportifs	X			Lieux de culte			X	Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau		X	X	Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations			Zone UD																																																																																																							
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																							
	Exploitation forestière			X																																																																																																							
Habitation	Logement	X																																																																																																									
	Hébergement	X																																																																																																									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																									
	Restauration	X																																																																																																									
	Commerce de gros			X																																																																																																							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																									
	Cinéma			X																																																																																																							
	Hôtels			X																																																																																																							
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X																																																																																																								
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																									
	Salles d'art et de spectacles			X																																																																																																							
	Equipements sportifs	X																																																																																																									
	Lieux de culte			X																																																																																																							
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																							
	Entrepôt			X																																																																																																							
	Bureau		X	X																																																																																																							
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																							
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone UD est une zone urbaine mixte.	<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser																																																																																																									
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																											
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m. Les balcons et modénatures ne doivent pas dépasser 0,60 m sur le domaine public. Des ajustements sont possibles pour assurer la continuité du bâti existant ou en cas d'extension.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions doivent être en limite séparative ou en retrait d'au moins 8 m pour les façades avec baies et 3 m sans baies.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 8 m, réduits à 4 m pour les façades sans baies.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 50 % du terrain.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																									

	<p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale autorisée est de 15 m.</p>	
<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UD tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples et harmonieuses avec l'environnement. Les toitures terrasses et végétalisées sont encouragées, notamment pour la rétention des eaux pluviales. Les extensions doivent s'harmoniser avec l'existant.</p> <p><b>Ouvertures</b> : Les volets roulants sont autorisés si leur coffre n'est pas en façade.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites, sans matériaux bruts apparents. Les ravalements doivent respecter les matériaux d'origine.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites avec des matériaux et teintes en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris de jardin doivent être en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent s'intégrer au paysage urbain et ne pas dépasser 2 m de hauteur. Les matériaux légers et les plaques en béton sont interdits.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les dispositifs solaires, éoliens et toitures végétalisées sont autorisés s'ils s'intègrent au cadre bâti et ne causent pas de nuisances. Les revêtements extérieurs doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Dans la zone UD, au moins 35% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

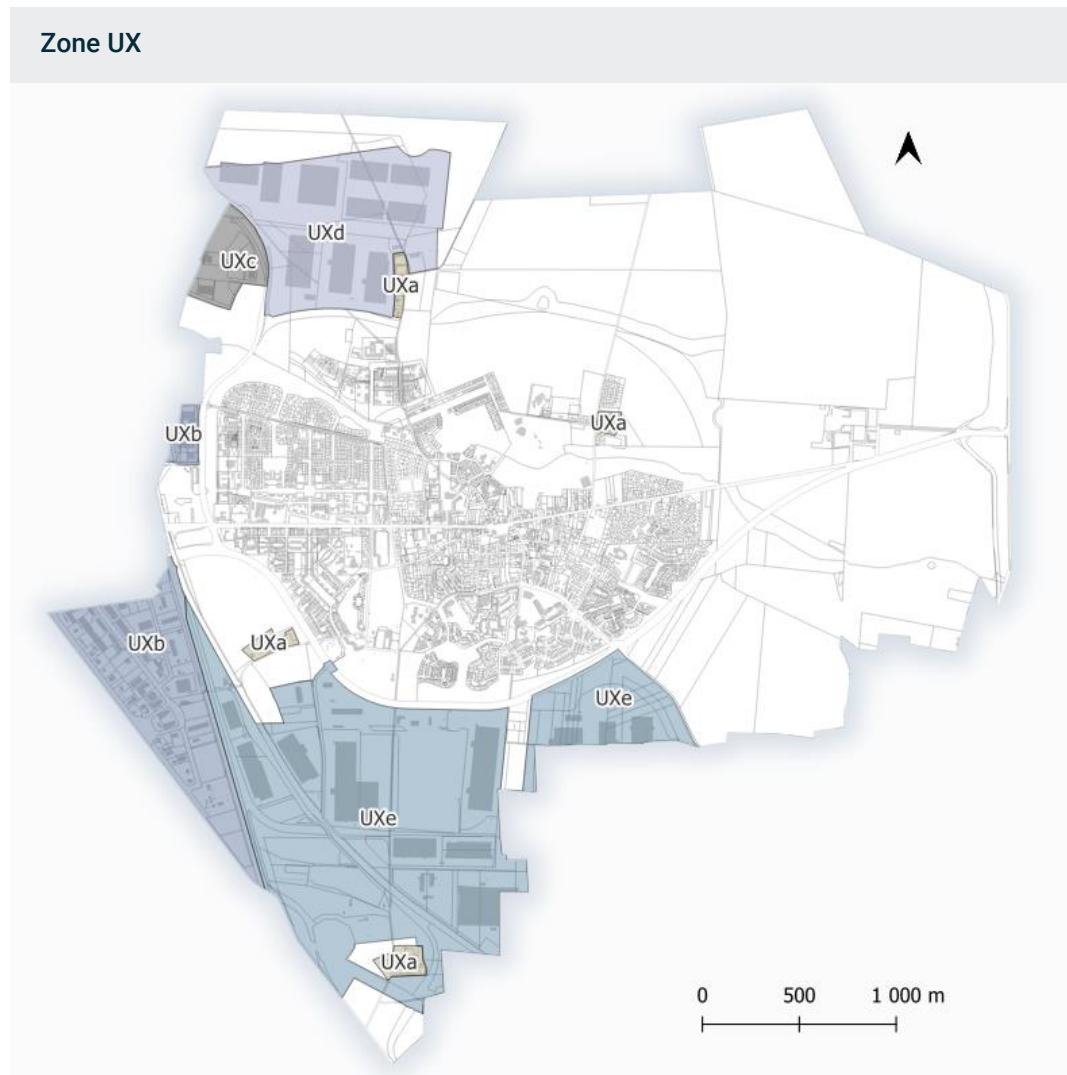


La zone UG correspond au secteur situé autour de la gare de Lieusaint-Moissy.

Ce secteur intègre également la possibilité, à terme, d'implanter une gare TGV ou une infrastructure ferroviaire d'intérêt national ou régional. Pour tout projet futur dans ce secteur, il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude spécifique et de mettre en œuvre un travail approfondi sur la réduction des nuisances sonores.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UG	Axes du PADD concernés																																																																																																									
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																											
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UG</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone UG			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitation	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma	X			Hôtels	X			Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Lieux de culte			X	Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X		Entrepôt			X	Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition	X			Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations			Zone UG																																																																																																							
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																							
	Exploitation forestière			X																																																																																																							
Habitation	Logement	X																																																																																																									
	Hébergement	X																																																																																																									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																									
	Restauration	X																																																																																																									
	Commerce de gros			X																																																																																																							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																									
	Cinéma	X																																																																																																									
	Hôtels	X																																																																																																									
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																									
	Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																									
	Equipements sportifs	X																																																																																																									
	Lieux de culte			X																																																																																																							
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X																																																																																																								
	Entrepôt			X																																																																																																							
	Bureau	X																																																																																																									
	Centre de congrès et d'exposition	X																																																																																																									
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																							
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone UG est une zone urbaine mixte.	<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser																																																																																																									
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																											
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m. Des ajustements peuvent être faits pour assurer la continuité du bâti existant ou en cas d'extension.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions peuvent être en limite séparative ou en retrait d'au moins 6 m pour les façades avec baies et 3 m sans baies.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 6 m, réduits à 3 m pour les façades sans baies.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																									

	<p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale autorisée est de 18 m (R+5).</p>	
<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UG tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent s'harmoniser avec l'environnement et peuvent être terrasses, à pans ou contemporaines. Les toitures végétalisées sont encouragées pour limiter l'entretien et assurer la rétention des eaux pluviales. Les extensions doivent respecter l'esthétique de la construction existante.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites et ne pas laisser apparaître de matériaux bruts. Les ravalements doivent préserver les matériaux d'origine.</p> <p><b>Façades commerciales</b> : Les aménagements doivent se limiter au rez-de-chaussée. Les vitrines doivent être alignées avec les baies des étages supérieurs et ne pas dépasser les limites séparatives. Les rideaux de fer doivent être translucides ou ajourés.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte, et les abris de jardin en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent s'intégrer au paysage urbain et ne pas dépasser 2 m de hauteur. Les matériaux légers et les plaques en béton sont interdits.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les dispositifs solaires, éoliens et toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier des tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Dans la zone UG, au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>



La zone UX, dédiée aux activités économiques, fait l'objet de plusieurs secteurs :

- Un secteur UXa correspondant aux anciennes fermes de la ville transformées au fil du temps et accueillant aujourd'hui des activités, l'objectif étant de préserver et valoriser ce patrimoine. Un secteur de plan masse <sup>1</sup> s'applique (pièce 5.3 du PLU).

---

<sup>1</sup> Le **secteur de plan masse** désigne un périmètre pour lequel une composition d'ensemble est attendue, en raison d'enjeux spécifiques (patrimoine, paysage, organisation spatiale). Ils correspondent à d'anciens corps de ferme reconvertis en sites d'activités et sont classés ainsi pour encadrer leur évolution : maintien du bâti remarquable, extensions cohérentes, insertion paysagère.

- Un secteur UXb correspondant aux zones d'activités, anciennes du château d'eau et Vivier accueillent des activités de taille modérée, plutôt des PME. Le secteur UXb est impacté par le PPRT en lien avec la société SOGIF qu'il convient de respecter.
- Un secteur UXc correspondant à la zone d'activité de l'éco pôle dont les activités et gabarits d'implantations sont liés au caractère écologique de la zone.
- Un secteur UXd correspondant à la zone d'activité de Chanteloup et qui accueille de la logistique.
- Un secteur UXe qui correspond au parc des Chevrons, d'Arvigny et de l'A5 accueillant de la logistique de grande envergure. Ce secteur est concerné par la réglementation des ICPE en lien avec l'entrepôt GEODIS CL GEOPARTS (rue Denis Papin) et la société PROLOGIS France XCV (Parc logistique Les Chevrons).

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UX				Axes du PADD concernés	
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>						
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Destinations	Sous-destinations	Secteur UXa			<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	
		Exploitation forestière			X	
	Habitation	Logement		X		
		Hébergement		X		
	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X		
		Restauration	X			
		Commerce de gros			X	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
		Cinéma			X	
		Hôtels			X	
		Autres hébergements touristiques			X	
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			
	Salles d'art et de spectacles				X	
	Equipements sportifs		X			
	Lieux de culte				X	
	Autres équipements recevant du public		X			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X				
	Entrepôt	X				
	Bureau	X				
	Centre de congrès et d'exposition	X				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X		

Destinations	Sous-destinations	Secteur UXb		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

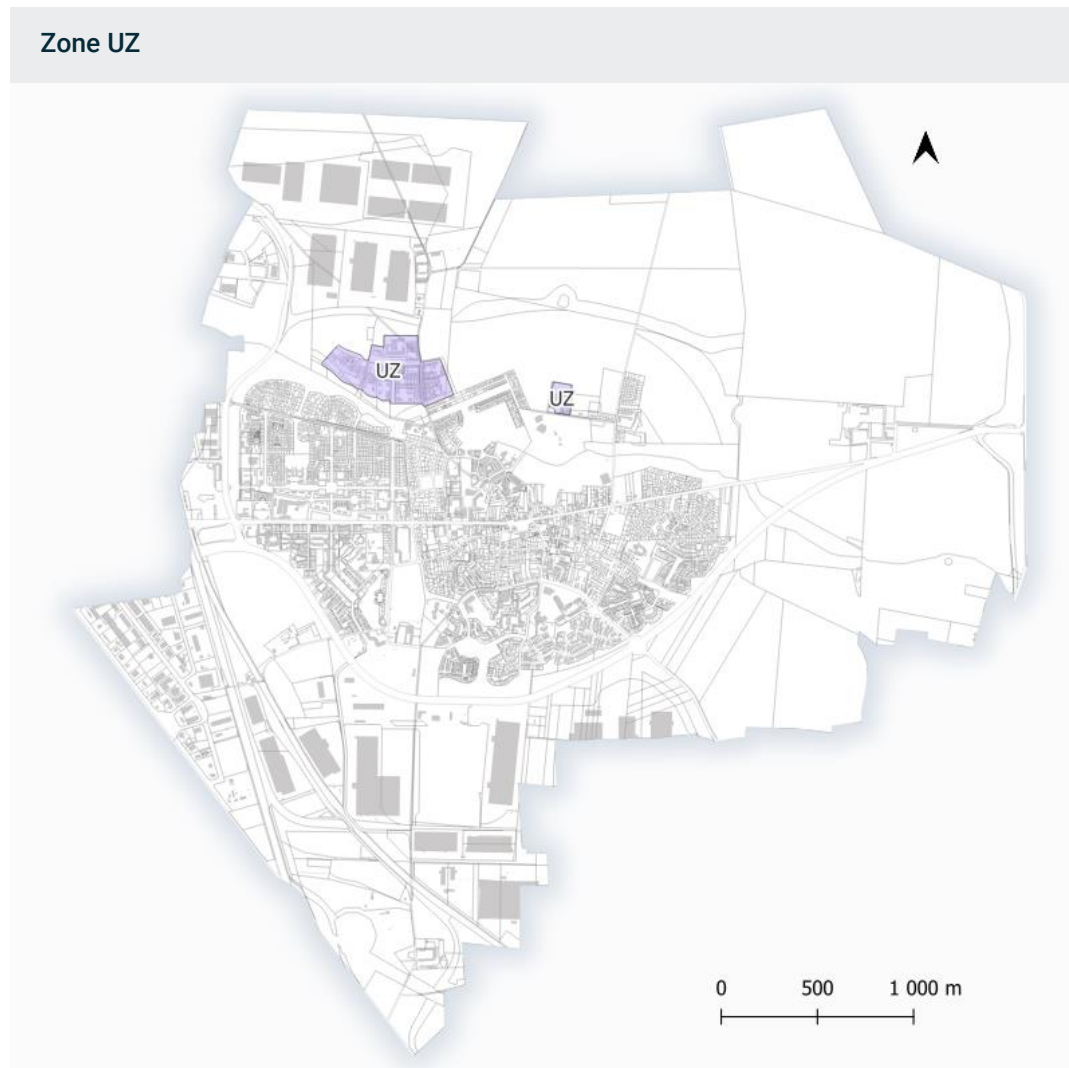
Destinations	Sous-destinations	Secteurs UXc		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Destinations	Sous-destinations	Secteurs <u>UXd</u> et <u>UXe</u>		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

<p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être en retrait d'au moins 10 m de l'alignement, sauf en zone UXa où les marges de recul sont définies par le plan masse. Des exceptions sont possibles pour préserver des éléments végétaux, s'adapter à l'environnement urbain ou prolonger une implantation existante.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les retraits varient selon les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UXa</b> : définis par le plan masse.</li> <li>• <b>UXb</b> : implantation en limite séparative ou retrait d'au moins 8 m, 4m en cas de façade aveugle.</li> <li>• <b>UXc, UXd, UXe</b> : retrait d'au moins 8 m, 4m en cas de façade aveugle.</li> </ul> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Les distances minimales entre constructions non mitoyennes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UXa</b> : selon le plan masse.</li> <li>• <b>UXb, UXc et UXe</b> : 8 m (réduit à 4 m sans ouverture).</li> <li>• <b>UXd</b> : 10 m (réduit à 4 m sans ouverture).</li> </ul> <p><b>Emprise au sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UXa</b> : selon le plan masse.</li> <li>• <b>UXb</b> : maximum 70 % du terrain.</li> <li>• <b>UXc</b> : maximum 60 % du terrain.</li> </ul>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UXd, UXe</b> : maximum 50 %, avec 10 % supplémentaires possibles pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UXa</b> : selon le plan masse.</li> <li>• <b>UXb</b> : 18 m.</li> <li>• <b>UXc</b> : 15 m (jusqu'à 20 m en cas de nécessité technique).</li> <li>• <b>UXd</b> : 15 m.</li> <li>• <b>UXe</b> : 20 m.</li> </ul>	
<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UX tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples et homogènes dans leur conception. Les éléments techniques en superstructure doivent être intégrés à l'architecture. L'utilisation de fibrociment brut, béton brut, ciment gris et tôle ondulée est interdite. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou acier de préférence.</p> <p><b>Façades</b> : Les constructions doivent être harmonisées avec leur environnement. Le bardage en bois naturel, métallique et les murs rideaux en verre sont autorisés. L'utilisation de matériaux bruts destinés à être recouverts est interdite.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux et teintes en harmonie avec le bâtiment principal.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent préserver la continuité visuelle et s'intégrer aux clôtures voisines. Les matériaux légers sont interdits sur rue et déconseillés en limites séparatives.</p> <p><b>Stockage</b> : Le stockage de véhicules, engins ou matériaux ne doit pas être visible depuis l'espace public et doit être masqué par des plantations ou dispositifs similaires aux clôtures.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les équipements solaires, éoliens et toitures végétalisées sont autorisés s'ils s'intègrent au bâti et ne causent pas de nuisances. Les revêtements de sol extérieurs doivent favoriser les tons clairs pour réduire les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Dans le secteur UXa, le secteur de plan masse s'applique.</p> <p>Dans le secteur UXb, au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Dans le secteur UXc, UXd et UXe au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>



Il s'agit du secteur correspondant au nouveau quartier de Chanteloup.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone UZ			Axes du PADD concernés																																																																																																										
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																														
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone UZ</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>			Destinations	Sous-destinations	Zone UZ			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exploitation forestière			X	Habitation	Logement	X			Hébergement	X			Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Cinéma			X	Hôtels	X			Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles			X	Equipements sportifs	X			Lieux de culte		X		Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition			X		Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
Destinations	Sous-destinations	Zone UZ																																																																																																												
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction																																																																																																										
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X																																																																																																										
	Exploitation forestière			X																																																																																																										
Habitation	Logement	X																																																																																																												
	Hébergement	X																																																																																																												
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																												
	Restauration	X																																																																																																												
	Commerce de gros			X																																																																																																										
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																												
	Cinéma			X																																																																																																										
	Hôtels	X																																																																																																												
	Autres hébergements touristiques			X																																																																																																										
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X																																																																																																										
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																												
	Salles d'art et de spectacles			X																																																																																																										
	Equipements sportifs	X																																																																																																												
	Lieux de culte		X																																																																																																											
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																												
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																										
	Entrepôt			X																																																																																																										
	Bureau	X																																																																																																												
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																										
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																										
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone UZ est une zone urbaine mixte.			<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser																																																																																																										
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																														
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m, en tenant compte de la nature des voies et de l'environnement architectural. Des ajustements sont possibles pour assurer la continuité du bâti existant ou en cas d'extension.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions peuvent être en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m sans baies et 6 m avec baies.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 6 m, réduits à 3 m pour les façades sans ouverture.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale autorisée est de 15 m (R+3+attique).</p>			<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>																																																																																																										

<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UZ</p> <p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples et harmonieuses avec l'environnement. Les toitures terrasses et végétalisées sont encouragées, notamment pour la rétention des eaux pluviales. Les extensions doivent s'harmoniser avec l'existant.</p> <p><b>Ouvertures</b> : Les volets roulants sont autorisés si leur coffre n'est pas en façade.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites, sans matériaux bruts apparents. Les ravalements doivent respecter les matériaux d'origine.</p> <p><b>Façades commerciales</b> : Les aménagements doivent se limiter au rez-de-chaussée. Les vitrines doivent être alignées avec les baies des étages supérieurs et ne pas dépasser les limites séparatives. Les rideaux de fer doivent être translucides ou ajourés.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte, et les abris de jardin en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent s'intégrer au paysage urbain et ne pas dépasser 2 m de hauteur mais ne sont pas obligatoires.</p> <p><b>Énergies et climat</b> : Les dispositifs solaires, éoliens et toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier des tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Dans la zone UZ, au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

### Zone 1AUz



Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AUz.

La constructibilité est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires, conformément aux modalités définies dans le cadre de l'aménagement concerté de la ZAC.

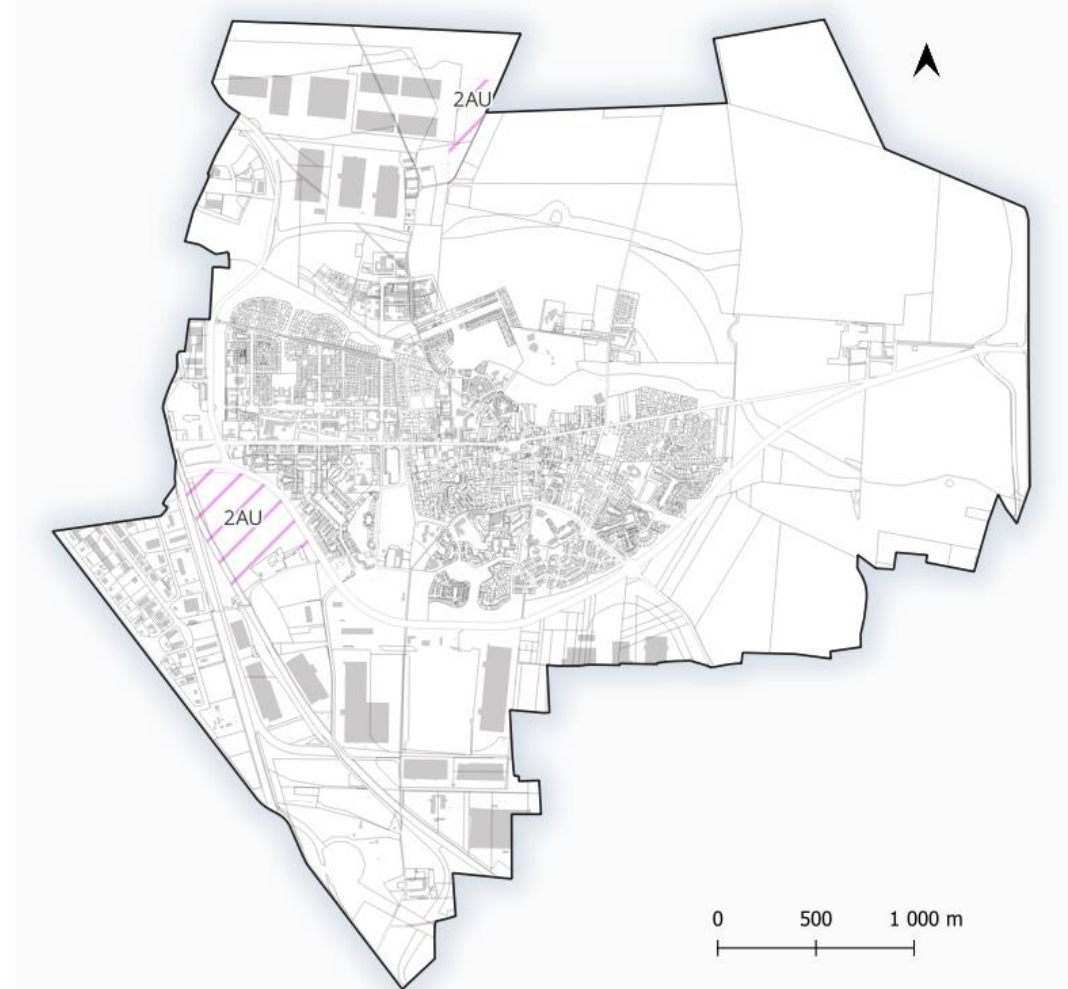
Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique, c'est-à-dire la zone UZ

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain, développement des aménités et préservation de l'environnement.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone 1AUZ				Axes du PADD concernés	
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>						
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Destinations	Sous-destinations	Zone 1AUZ			<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3</b> : Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	
		Exploitation forestière			X	
	Habitation	Logement	X			
		Hébergement	X			
	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
		Restauration	X			
		Commerce de gros			X	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
		Cinéma			X	
		Hôtels	X			
		Autres hébergements touristiques			X	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles			X		
	Equipements sportifs	X				
	Lieux de culte		X			
	Autres équipements recevant du public	X				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X		
	Entrepôt			X		
	Bureau	X				
	Centre de congrès et d'exposition			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X		
Des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont détaillées dans le règlement écrit.						
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	La zone 1AUZ est une zone urbaine mixte.				<b>Axe 2</b> : Développement urbain : une urbanisation à maîtriser	
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>						
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Les règles applicables pour la zone 1AUZ sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUZ.				<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>	

<p>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

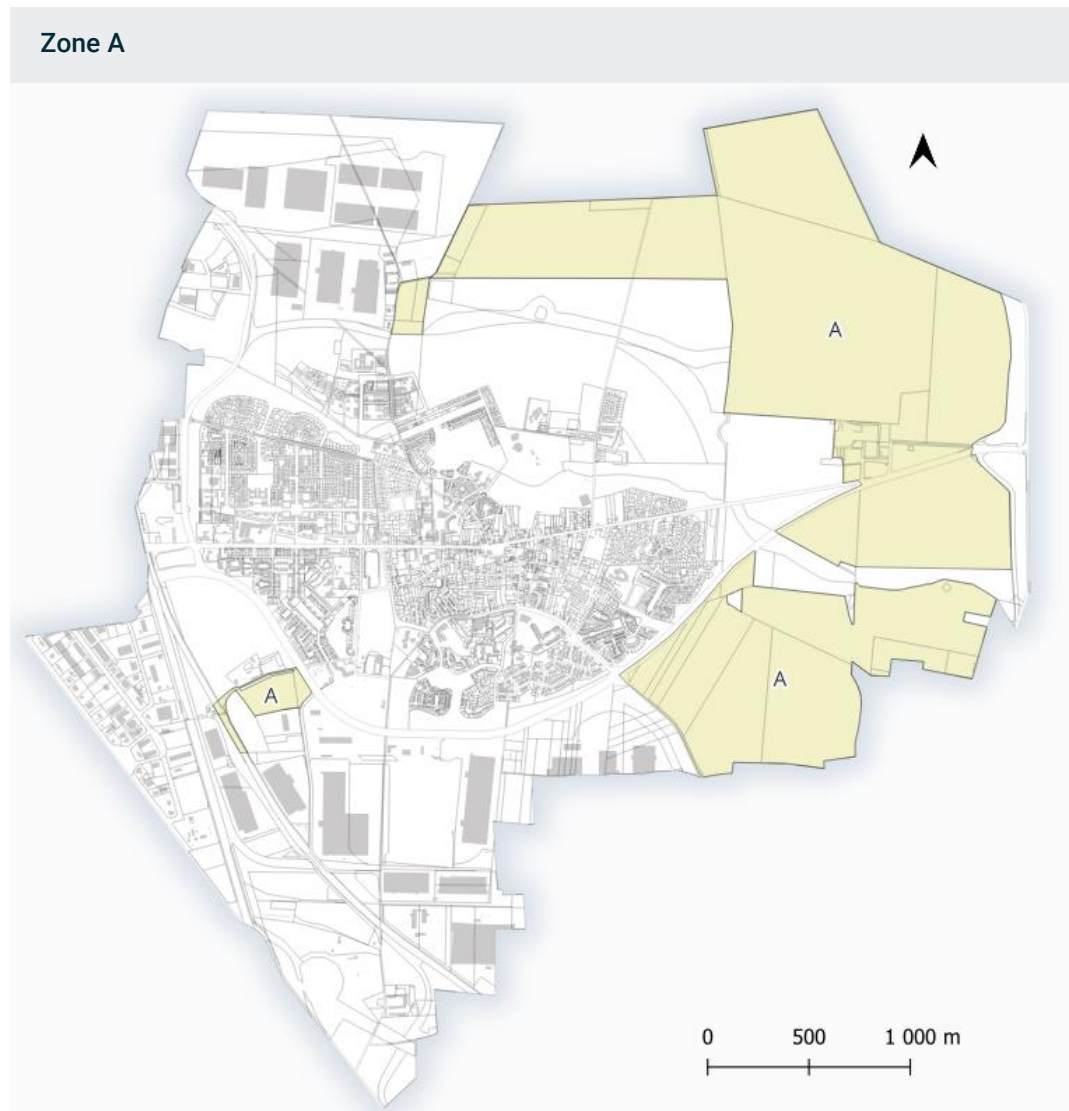
## Zone 2AU



Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture à l'urbanisation est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements et donc une procédure d'évolution adaptée du PLU.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone 2AU	Axes du PADD concernés
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><b>Sont interdits :</b> Toute autre occupation ou utilisation autres que celles autorisés sous conditions à la section ci-dessous.</p> <p><b>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'adaptation, réfection des constructions à destination d'exploitation agricole,</li> <li>- Les aménagements des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination,</li> <li>- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement</li> <li>o Les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux</li> </ul> </li> <li>- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement de la zone 2AU</li> <li>o Des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement</li> <li>o La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature</li> <li>o La mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p> <p><b>Axe 2 :</b> Développement urbain : une urbanisation à maîtriser</p> <p><b>Axe 3 :</b> Attractivité : faire de Moissy-Cramayel une centralité</p>
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</b> L'implantation des constructions et extensions doit tenir compte de la topographie et du paysage environnant afin de limiter leur impact visuel.</p>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><b>Clôtures</b> Les clôtures doivent préserver la continuité visuelle et s'intégrer aux clôtures voisines.</p> <p><b>Énergies et climat</b> Les panneaux solaires, éoliennes et toitures végétalisées sont autorisés s'ils s'intègrent au bâti et ne causent pas de nuisances. Les revêtements de sol doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>



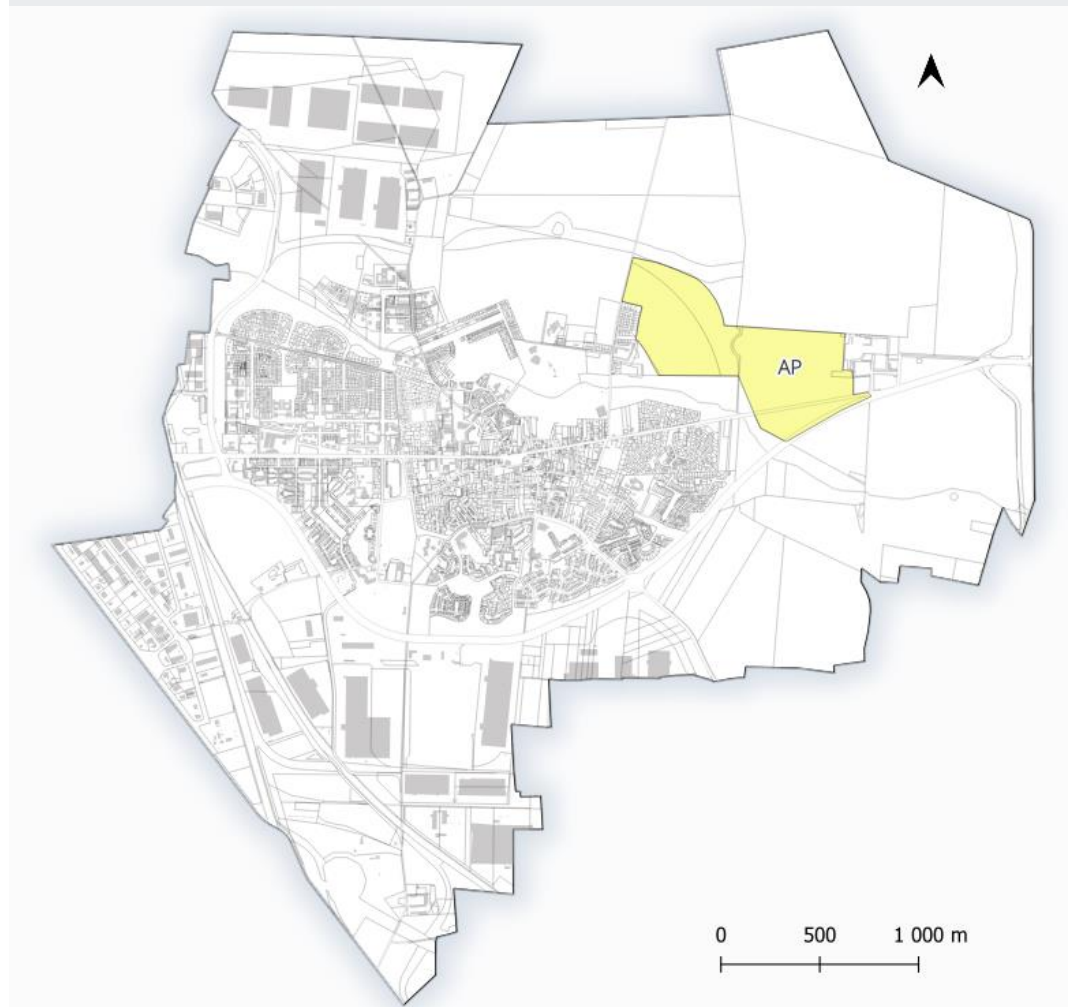
Cette zone correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.

La réglementation dans cette zone renvoie aux axes 1 et 3 du PADD puisqu'il s'agit avant tout de préserver le cadre paysager existant, ainsi que de maintenir et valoriser les activités agricoles et forestières.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone A				Axes du PADD concernés	
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>						
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Destinations	Sous-destinations	Zone A			<b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver
			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
		Exploitation forestière	X			
	Habitation	Logement		X		
		Hébergement			X	
	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X*		
		Restauration		X*		
		Commerce de gros			X	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
		Cinéma			X	
		Hôtels			X	
		Autres hébergements touristiques			X*	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles				X		
Equipements sportifs				X		
Lieux de culte				X		
Autres équipements recevant du public				X*		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X		
	Entrepôt			X		
	Bureau			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X		
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>						
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'alignement, en tenant compte de la topographie, du paysage et des besoins en manœuvre des engins agricoles. Elles doivent également respecter les distances de sécurité pour le stockage de produits dangereux.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions doivent être en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 6 m.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'implantation des constructions doit limiter leur impact visuel, préserver la trame verte et bleue et s'adapter au relief et au caractère arboré du terrain.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale est de 15 m pour les constructions en général et de 9 m pour les habitations.</p>				<b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,	<p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples, avec deux pentes de 30 à 45°. Pour les bâtiments agricoles, la pente varie selon les matériaux : entre 30 et 50° pour les couvertures traditionnelles et adaptée à la largeur du bâtiment pour les couvertures industrielles. Les débords de toiture en pignon ne doivent pas dépasser 0,20 m.</p>				<b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser	

<p>environnementale et paysagère</p>	<p><b>Ouvertures</b> : Les ouvertures en toiture ne doivent pas excéder la moitié de sa longueur. Les volets roulants sont autorisés si leur coffre n'est pas en façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites et ne pas laisser apparaître de matériaux bruts. Les ravalements doivent respecter les matériaux d'origine.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte avec des panneaux transparents ou opaques à haute performance thermique. Les abris de jardin doivent être en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent respecter l'environnement visuel et s'intégrer aux clôtures voisines.</p> <p><b>Énergies et climat</b> Les panneaux solaires, éoliennes et toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans nuisance pour le voisinage. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

### Zone AP



Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

La réglementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager et écologique existant.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone AP	Axes du PADD concernés
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><b>Sont interdits :</b> Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions.</p> <p><b>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux</li> <li>- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)</li> </ul>	<b>Axe 1 :</b> Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>		
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.	<b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><b>Coefficient de pleine terre :</b> Toute surface non artificialisée doit être préservée afin de maintenir et renforcer la biodiversité. Toute construction ou aménagement doit s'intégrer à l'environnement en minimisant son impact visuel et écologique.</p> <p><b>Espaces libres et obligations de planter :</b> Les arbres et plantations existants doivent être conservés. Les espaces libres autour des bâtiments agricoles doivent être aménagés avec une composition paysagère. Seules les plantations et travaux améliorant l'écosystème sont autorisés. Les espèces invasives, haies mono-spécifiques et essences horticoles sont interdites. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.</p>	<b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser



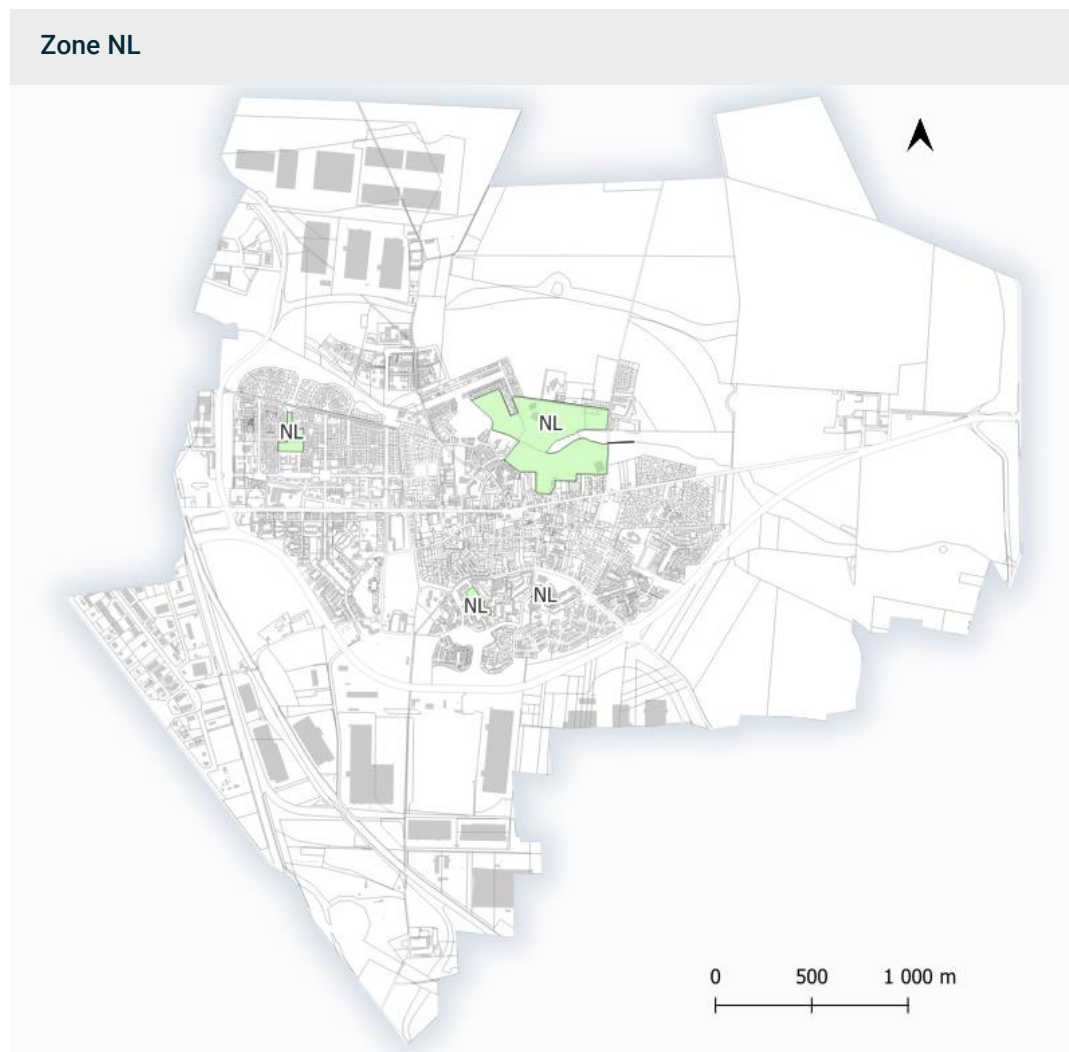
Il s'agit des espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine, qu'il convient de :

- Soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et de préserver ou d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- Soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées,

La réglementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager et écologique existant.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone N	Axes du PADD concernés																																																																																																									
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>																																																																																																											
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinations</th> <th rowspan="2">Sous-destinations</th> <th colspan="3">Zone N</th> </tr> <tr> <th>Autorisation</th> <th>Autorisation sous conditions</th> <th>Interdiction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Commerces et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Zone N			Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			Exploitation forestière	X			Habitation	Logement			X	Hébergement			X	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Restauration			X	Commerce de gros			X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Cinéma			X	Hôtels			X	Autres hébergements touristiques			X	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	Salles d'art et de spectacles			X	Equipements sportifs			X	Lieux de culte			X	Autres équipements recevant du public			X	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau			X	Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	<p><b>Axe 1</b> : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p>
	Destinations			Sous-destinations	Zone N																																																																																																						
		Autorisation	Autorisation sous conditions		Interdiction																																																																																																						
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X																																																																																																								
		Exploitation forestière	X																																																																																																								
	Habitation	Logement			X																																																																																																						
		Hébergement			X																																																																																																						
	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X																																																																																																						
		Restauration			X																																																																																																						
		Commerce de gros			X																																																																																																						
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X																																																																																																						
		Cinéma			X																																																																																																						
		Hôtels			X																																																																																																						
		Autres hébergements touristiques			X																																																																																																						
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X																																																																																																						
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X																																																																																																							
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X																																																																																																							
Salles d'art et de spectacles				X																																																																																																							
Equipements sportifs				X																																																																																																							
Lieux de culte				X																																																																																																							
Autres équipements recevant du public				X																																																																																																							
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																							
	Entrepôt			X																																																																																																							
	Bureau			X																																																																																																							
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																							
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>																																																																																																											
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement, en tenant compte de la topographie, du paysage et des besoins de manœuvre des engins agricoles. Elles doivent également respecter les distances de sécurité liées au stockage de produits dangereux.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions doivent être en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives, en intégrant les contraintes topographiques, paysagères et agricoles.</p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b> Deux constructions non mitoyennes doivent être distantes d'au moins 4 m.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'implantation des constructions doit limiter leur impact visuel, préserver la trame verte et bleue et s'adapter au relief et au caractère arboré du terrain.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>																																																																																																									
	Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,		<p><b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples et s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Les annexes et extensions peuvent avoir une pente plus faible.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>																																																																																																							

<p>environnementale et paysagère</p>	<p><b>Ouvertures</b> : Les ouvertures en toiture ne doivent pas excéder la moitié de sa longueur. Les volets roulants sont autorisés si leur coffre n'est pas en façade.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades doivent être enduites et ne pas laisser apparaître de matériaux bruts. Les ravalements doivent respecter les matériaux d'origine. Les bâtiments agricoles peuvent être en bardage métallique (vert foncé, gris anthracite, marron) ou en clins de bois peints ou non.</p> <p><b>Annexes</b> : Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les vérandas doivent être en structure métallique peinte avec des panneaux transparents ou opaques à haute performance thermique. Les abris de jardin doivent être en bois naturel ou en matériaux similaires à la construction principale.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent respecter l'environnement visuel et s'intégrer aux clôtures voisines.</p> <p><b>Énergies et climat</b></p> <p>Les panneaux solaires, éoliennes et toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans nuisance pour le voisinage. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Pour les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup>, 70 % de la surface doit être en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, cette proportion est portée à 85 %.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>



Il s'agit des espaces à dominantes naturelles situés en zone urbaine et correspondant aux espaces de loisirs et de sports de plein air.

La réglementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, notamment autour des zones d'intérêt écologique intra-urbaines.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone NL			Axes du PADD concernés		
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>						
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Destinations	Sous-destinations	Zone NL		Axe 1 : Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver	
			Autorisation	Autorisation sous conditions		Interdiction
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				X
		Exploitation forestière				X
	Habitat	Logement				X
		Hébergement				X
	Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail				X
		Restauration				X
		Commerce de gros				X
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X
		Cinéma				X
		Hôtels				X
		Autres hébergements touristiques				X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X
	Salles d'art et de spectacles			X		
	Equipements sportifs		X			
	Lieux de culte			X		
	Autres équipements recevant du public			X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X		
	Entrepôt			X		
	Bureau			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X		
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>						
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>			Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser		
	Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement ou en alignement dans des cas particuliers, en tenant compte de la topographie, du paysage et des besoins de manœuvre des engins agricoles. Elles doivent également respecter les distances de sécurité liées au stockage de produits dangereux.					
	<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>					
	Les extensions des constructions existantes doivent être en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives, en intégrant les contraintes topographiques, paysagères et agricoles.					
	<b>Emprise au sol</b>					
	L'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 15% de l'emprise au sol de la construction existante faisant l'objet d'une extension.					
	L'implantation des constructions doit limiter leur impact visuel, préserver la trame verte et bleue et s'adapter au relief et au caractère arboré du terrain.					
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,	<b>Toitures</b> : Les toitures doivent être simples et s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Les toitures des extensions doivent être traitées dans la continuité du gabarit, des matériaux et des couleurs de la construction principale existante.			Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser		

<p>environnementale et paysagère</p>	<p><b>Ouvertures</b> : Les nouvelles ouvertures et baies doivent reprendre l'alignement, la dimension, la forme et le rythme des ouvertures existantes, notamment sur les façades visibles depuis les espaces publics ou naturels.</p> <p><b>Façades</b> : Les façades des extensions doivent reprendre la nature des matériaux (enduit, bardage bois, béton lasuré, parement pierre, etc.) et les teintes du bâtiment principal ou favoriser des matériaux naturels et discrets pour l'intégration paysagère.</p> <p><b>Clôtures</b> : Les clôtures doivent respecter l'environnement visuel et s'intégrer aux clôtures voisines.</p> <p><b>Énergies et climat</b></p> <p>Les panneaux solaires, éoliennes et toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans nuisance pour le voisinage. Les revêtements de sol extérieurs doivent privilégier les tons clairs pour limiter les îlots de chaleur.</p>	
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p> <p><b>Axe 2</b> : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</p>

## Zone NX



Il s'agit du secteur correspondant à une aire de grand passage pour les gens du voyage.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone NX	Axes du PADD concernés
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><b>Sont interdits :</b></p> <p>Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions dans le cadre de la vocation spécifique de la zone comme aire de grand passage des gens du voyage,</p> <p>Toute occupation à un autre titre (habitat permanent, installations commerciales ou artisanales, dépôt de matériaux, stockage, etc.).</p> <p><b>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement d'aires de grand passage d'initiative publique, exclusivement destinées à l'accueil temporaire des gens du voyage, à l'exclusion des aires d'accueil permanentes ou de terrains familiaux,</li> <li>- Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement de l'aire de grand passage (sanitaires temporaires, bornes eau/électricité temporaires, équipements liés à la collecte des déchets, dispositifs de sécurité, signalétique, clôture pérenne de délimitation),</li> <li>- Les infrastructures de circulation et de manœuvre indispensables : revêtements adaptés au passage de véhicules poids-lourds/caravanes, voies de desserte internes, voies pompiers, accès de service, en adaptant les matériaux pour préserver la perméabilité et limiter l'impact environnemental,</li> </ul> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.</p>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver</p>
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b></p> <p>Les équipements doivent être conçus pour un usage temporaire et démontables si besoin.</p> <p>L'implantation des installations doit préserver la fonctionnalité et permettre les manœuvres de convois nombreux, tout en veillant à limiter leur impact visuel depuis les secteurs voisins.</p> <p>L'implantation des constructions et installations doit limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie, du paysage environnant et des besoins de manœuvre des véhicules accueillis.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les équipements doivent être conçus pour un usage temporaire et démontables si besoin.</p> <p>L'implantation des installations doit préserver la fonctionnalité et permettre les manœuvres de convois nombreux, tout en veillant à limiter leur impact visuel depuis les secteurs voisins.</p> <p>L'implantation doit respecter la topographie et l'environnement tout en facilitant les déplacements des véhicules accueillis.</p>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>

	<p><b>Implantation sur une même propriété</b> Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec l'organisation des bâtiments existants.</p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % du terrain. Elle doit préserver la trame verte et bleue et limiter l'impact visuel dans le paysage.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b> La hauteur maximale autorisée est de 4,5 m.</p>	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.	<b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Toute surface non artificialisée doit être préservée pour protéger et renforcer la biodiversité. Les aménagements et constructions doivent s'intégrer à l'environnement en minimisant leur impact visuel et écologique. La totalité des surfaces non concernées par les voies et espaces de manœuvre doit rester en pleine terre.</p> <p>Toutes interventions doivent veiller à préserver l'état naturel des lieux et réversibilité en cas de désaffectation.</p>	<b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

## Zone Nzh



La zone Nzh correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports. Toutefois, dans le secteur de la ZAC de Chanteloup, une étude de délimitation spécifique des zones humides a été menée, permettant d'ajuster le périmètre réglementaire, qui ne reprend donc pas strictement les contours issus des données régionales.

La réglementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, et particulièrement les zones humides présentes sur le territoire communal.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone Nzh	Axes du PADD concernés
<b>SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagement de toutes natures, sauf celles admises sous conditions,</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),</li> <li>- Tous travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,</li> <li>- La création de plans d'eau artificiels,</li> <li>- Le drainage, remblaiement ou le comblement,</li> <li>- Le défrichement des landes,</li> <li>- L'imperméabilisation des sols,</li> <li>- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol.</li> </ul> <p><b>Sont admises sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,</li> <li>- Les travaux prévus par le plan de gestion le cas échéant,</li> <li>- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de ces milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluant, etc.)</li> </ul>	<p><b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>
<b>SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</b>		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Sans objet.	<b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,	Sans objet.	<b>Axe 1 :</b> Environnement et paysage : des atouts à valoriser

environnementale et paysagère		
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec le caractère humide des espaces.</p> <p>Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques humides de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.</p>	<p><b>Axe 1</b> : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</p>

## 2.3.2 REPARTITION DES ZONES SUR LE TERRITOIRE

Zones de PLU	Surfaces en ha	
	Avant	Après
1AUh	67	
1AUxa	35	
1AUXb	38	
1AUXc	16	
1AUxd	32	
1AUz		53
2AU		29
A	409	403
AP		50
Na	38	
Nb	194	
N		203
NL		24
NX		7
NZH		6
UA		27
UB		46
UC		166
UAa	9	
Uab	21	
UBa	13	
UBb	32	
UCa	69	
UCb	87	
UCc	27	
UD	6	9
UG		10
UR	30	
UXa	136	10
UXb	64	63
UXc	83	13
UXd	13	75
UXe	8	213
UZ		17

## 2.3.3 LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.3.3.1 Les éléments remarquables du paysage

#### Espaces Boisés Classés<sup>2</sup> (EBC)

Les espaces boisés jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et la structuration paysagère du territoire. À Moissy-Cramayel, plusieurs boisements d'intérêt ont été identifiés et protégés, notamment le Bois des Hauldres et le Bois de Lugny. Ces espaces sont classés en EBC pour éviter leur défrichement et garantir leur conservation. Cette protection s'inscrit dans les objectifs du PADD, qui vise à renforcer la trame verte et bleue et à préserver les corridors écologiques reliant les différents espaces naturels.

#### Cônes de vue et perspectives paysagères

Des points de vue remarquables ont été identifiés et protégés afin de préserver les perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage communal. Parmi eux, la vue dégagée depuis l'avenue Philippe Bur sur les plaines agricoles, ainsi que les perspectives autour du château de Lugny et de l'église Saint-Martin, ont été intégrées au règlement graphique. La reconnaissance de ces cônes de vue a justifié le classement en zone AP (zone agricole protégée) de certains secteurs agricoles, afin de garantir la pérennité de ces ouvertures paysagères par une maîtrise de la constructibilité et la préservation des qualités visuelles des espaces agricoles. Cette mesure permet de renforcer l'identité paysagère de la commune en cohérence avec le PADD.

#### Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L151-23 du CU

L'identification et la protection des arbres remarquables et alignements, assorties d'un périmètre de conservation notamment précisé au sein du règlement écrit et de son annexe, témoignent de la volonté de préserver les structures végétales majeures ; toute intervention ou abattage sur ces entités est strictement encadré, limité aux seuls cas de nécessité sanitaire, d'intérêt général ou de création d'accès, et soumis à déclaration préalable ainsi qu'à une obligation de compensation.

Les terrains cultivés figurant au plan de zonage et détaillé en annexe du règlement écrit sont réservés aux usages de vergers, potagers ou jardins familiaux, garantissant leur pérennité dans une logique de préservation des espaces ouverts.

Pour les haies et plantations non spécifiquement classées, le principe de conservation prévaut : toute suppression non motivée par une nécessité technique ou sécuritaire implique une compensation équivalente, matérialisée par la replantation locale d'arbres de haut jet adaptés.

---

<sup>2</sup> Les surfaces sont indiquées au 2.3.4.2

L'ensemble de ces prescriptions vise au renforcement des continuités écologiques et à la préservation de la qualité paysagère et environnementale de la commune, traduisant ainsi de manière opérationnelle l'axe « Environnement, Paysage et Transition écologique » du PADD.

## Zones Humides, cours d'eau et Ru des Hauldres

Le ru des Hauldres, principal cours d'eau traversant la commune, ainsi que ses abords immédiats, constituent des composantes structurantes de la trame bleue locale. Afin de garantir la préservation durable de la qualité des eaux et le maintien des fonctions écologiques des milieux aquatiques, le règlement institue un zonage particulier visant à limiter les aménagements susceptibles d'altérer ces espaces sensibles. Une bande inconstructible de quinze mètres de part et d'autre du ru des Hauldres est instaurée sur la totalité du linéaire identifié au plan de zonage. Toute nouvelle construction, extension ou ouvrage fixe ainsi que toute imperméabilisation du sol sont strictement interdits dans cette zone, à l'exception des interventions ponctuelles de gestion écologique prévues par l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme et conformes aux prescriptions du SAGE Yerres.

Les zones humides avérées, délimitées à l'issue d'études spécialisées, sont identifiées dans un secteur de zonage dédié (Nzh) garantissant un encadrement strict des usages et une sanctuarisation réglementaire renforcée. Le fonctionnement écologique et hydrologique de ces milieux fait l'objet d'une protection accrue, toute opération susceptible de porter atteinte à leur intégrité étant soumise à autorisation et à l'avis des autorités compétentes.

Les secteurs de zones humides probables, localisés autour du ru et répertoriés en annexe du règlement graphique à partir des données d'enveloppes d'alerte du SAGE, font l'objet de prescriptions surfaciques particulières. Toute intervention ou projet d'aménagement dans ces secteurs est subordonné à une vérification préalable du caractère humide et à la garantie de l'absence d'altération du fonctionnement écologique ou hydrologique.

Cette approche s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à sanctuariser ces milieux écologiquement sensibles.

### 2.3.3.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent d'anticiper la mise en œuvre de projets d'intérêt général destinés à renforcer les équipements, les mobilités douces et la qualité du cadre de vie communal. Ils garantissent la compatibilité des projets futurs avec les orientations du PADD.

Les emplacements réservés suivants sont prévus dans le règlement graphique :

- **ER1 – Aménagement de carrefours (Parc de Lugny)**

Ce projet vise à améliorer la sécurité et la lisibilité des circulations à l'entrée du parc, en cohérence avec les aménagements du secteur et le développement de nouveaux usages dans le parc.

- **ER2 – Extension du cimetière**

Une réserve foncière est dédiée à l'extension du cimetière communal, afin de répondre à la croissance démographique et aux besoins à moyen-long terme.

- **ER3 – Voirie sur l'avenue Jean Jaurès (rive Sud)**

Cet emplacement permet la réalisation d'une contre-allée multifonctionnelle : création d'une piste cyclable, amélioration de l'accès aux parcelles riveraines, et aménagement d'un stationnement longitudinal. Il répond aux objectifs du PADD en matière de mobilités douces.

- **ER4 – Aménagement d'un giratoire sur la voie Paul Delouvrier**

Cette infrastructure vise à sécuriser la desserte de la ferme de Chaintreaux et des jardins familiaux, en améliorant les conditions de circulation et d'accès à ces espaces à vocation agricole et sociale.

- **ER5 – Aménagement du parc de Lugny**

Ce projet a pour objectif d'ouvrir le parc au public en l'aménageant (accès, cheminements, mobilier, sécurité), dans une logique de valorisation du patrimoine paysager et d'amélioration du cadre de vie.

- **ER6 – Réalisation du centre technique municipal**

L'implantation du futur centre technique répond à un besoin de regroupement et de rationalisation des services techniques, dans un équipement fonctionnel, centralisé et adapté aux besoins de la commune.

- **ER7 – Aménagement paysager et de promenade**

Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un espace paysager structurant, intégrant des cheminements doux et des vues conservés autour de l'obélisque.

### 2.3.3.3 Autres dispositions graphiques

## Protection du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de Moissy-Cramayel, comprenant notamment l'église Saint-Martin, le château de Lugny et plusieurs fermes historiques, est protégé afin de préserver l'identité architecturale et historique du territoire. Des prescriptions spécifiques sont intégrées au règlement pour encadrer les transformations et rénovations de ces bâtiments. Des prescriptions réglementaires adaptées sont détaillées au sein des différents documents : la carte du patrimoine (pièce 5.4), la carte zoomée sur le bourg urbain (pièce 5.4.1) ainsi que les annexes au règlement écrit (pièce 4.3) détaillant les éléments bâtis identifiés. Ces mesures traduisent l'engagement du PADD en faveur de la mise en valeur du patrimoine communal.

## Zones de Non Aedificandi (ZNA)

Afin de limiter l'impact des infrastructures routières sur le cadre de vie, une bande de non-constructibilité de 75 mètres est instaurée de part et d'autre de la RD402 et de la RN104. Cette disposition vise à préserver un recul suffisant pour réduire les nuisances sonores et visuelles. Elle s'appuie sur les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, qui permet d'interdire les constructions à proximité des voies à grande circulation afin de garantir la salubrité publique et la sécurité. Ce principe est décliné dans le règlement écrit du PLU, au sein des dispositions générales, point 2.7, où sont précisées les modalités d'application

de cette zone de recul. Elle répond aux objectifs du PADD qui préconise la protection des secteurs résidentiels contre les pollutions induites par le trafic routier.

## Cheminements doux

Le développement des mobilités douces est un enjeu clé pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Ce principe est décliné dans le règlement écrit du PLU, au sein des dispositions générales, point 2.7. Le PLU identifie et protège les cheminements doux existants, notamment ceux reliant le centre-ville aux quartiers résidentiels et aux zones d'activités. De nouveaux itinéraires sont également prévus, en particulier le long du ru des Hauldres et en connexion avec le parc des Maillettes, en cohérence avec les orientations du PADD.

## Constructions susceptibles de changer de destination

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti et l'adaptation du tissu urbain aux évolutions des besoins, certaines constructions situées en zone UX et UC sont identifiées comme pouvant changer de destination. Ce principe est inscrit dans le règlement écrit du PLU, au sein des dispositions générales, point 2.7. Par exemple, d'anciens corps de ferme en zone UX peuvent être reconvertis en équipements publics ou en activités économiques compatibles avec l'environnement urbain. Cette approche s'inscrit dans la volonté du PADD d'optimiser l'utilisation du foncier existant et de limiter l'artificialisation des sols.

## Linéaires de commerces et services

Le PLU a identifié les linéaires de commerces et services. Ce principe est inscrit dans le règlement écrit du PLU, au sein des dispositions générales, point 2.7. Afin d'encourager la mixité fonctionnelle et participer à la revitalisation et requalification du cœur de ville, les zones UA, UB, UC, UD et UG sont des zones urbaines mixtes.

Les constructions implantées dans ces zones et sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commerce doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les nouvelles constructions, le rez-de-chaussée est seulement destiné à l'une ou à plusieurs des destinations suivantes : commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette règle s'applique également en cas d'une opération de démolition/reconstruction.

Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination seulement vers l'une des destinations ou sous-destinations indiquées ci-dessus



# 3

## BILAN CHIFFRE ET POINT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

## 3.1 BILAN DES SURFACES DES ZONES

### 3.1.1 SURFACES DES ZONES

Le tableau ci-après présente la comparaison entre le zonage du PLU en vigueur et celui issu de la révision en cours :

Zonage	Ancien		Nouveau		Ecart
	Surface ha	% de la superficie communale	Surface ha	% de la superficie communale	Surface en ha
1AUh	67	5%			-67
1AUxa	35	2%			-35
1AUxb	38	3%			-38
1AUxe	16	1%			-16
1AUxd	32	2%			-32
1AUz			53	4%	53
2AU			29	2%	29
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>188</b>	<b>13%</b>	<b>82</b>	<b>6%</b>	<b>-106</b>
A	409	29%	403	28%	-6
AP			50	4%	50
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>409</b>		<b>453</b>	<b>32%</b>	<b>44</b>
Na	38	3%			-38
Nb	194	14%			-194
N			203	14%	203
NL			24	2%	24
NX			7	0%	7
NZH			6	0%	6
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>232</b>	<b>16%</b>	<b>240</b>	<b>17%</b>	<b>8</b>
UA			27	2%	27
UB			46	3%	46
UC			166	12%	166
UAa	9	1%			-9
Uab	21	1%			-21
UBa	13	1%			-13
UBb	32	2%			-32
UCa	69	5%			-69
UCb	87	6%			-87
UCe	27	2%			-27

UD	6	0%	9	1%	3
UG			10	1%	10
UR	30	2%			-30
UXa	136	10%	10	1%	-126
UXb	64	4%	63	4%	-1
UXc	83	6%	13	1%	-70
UXd	13	1%	75	5%	62
UXe	8	1%	213	15%	205
UZ			17	1%	17
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>598</b>	<b>42%</b>	<b>649</b>	<b>45%</b>	<b>51</b>

Le PLU restitue 44 hectares de zones agricoles et 8 hectares de zones naturelles. Cette évolution s'explique par une réduction significative des secteurs initialement destinés à l'urbanisation, représentant une diminution de 106 hectares. Parmi ces anciennes zones à urbaniser, les 17 hectares d'espaces déjà urbanisés ont été intégrés en zone urbaine (Uz),

### 3.1.1.1 Surfaces des EBC

Zonage	Ancien		Nouveau		Ecart
	Surface ha	% de la superficie communale	Surface ha	% de la superficie communale	Surface en ha
<b>EBC</b>	20	1,4%	25	1,8%	+5



Les espaces boisés classés ont augmenté de 5 hectares et occupent 1,8% du territoire communal dans le futur PLU. Par exemple, les espaces boisés situés au sud-est de la ZAC de Chanteloup ont été intégrés au sein de cette protection.

## 3.2 POINT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### 3.2.1 CADRE LEGISLATIF DE LA DEMARCHE ZAN

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) constitue aujourd'hui un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, renforcé par l'évolution du cadre législatif national. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience" a instauré l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une première étape visant à réduire de moitié la consommation d'espaces sur la décennie 2021-2031 par rapport à la précédente.

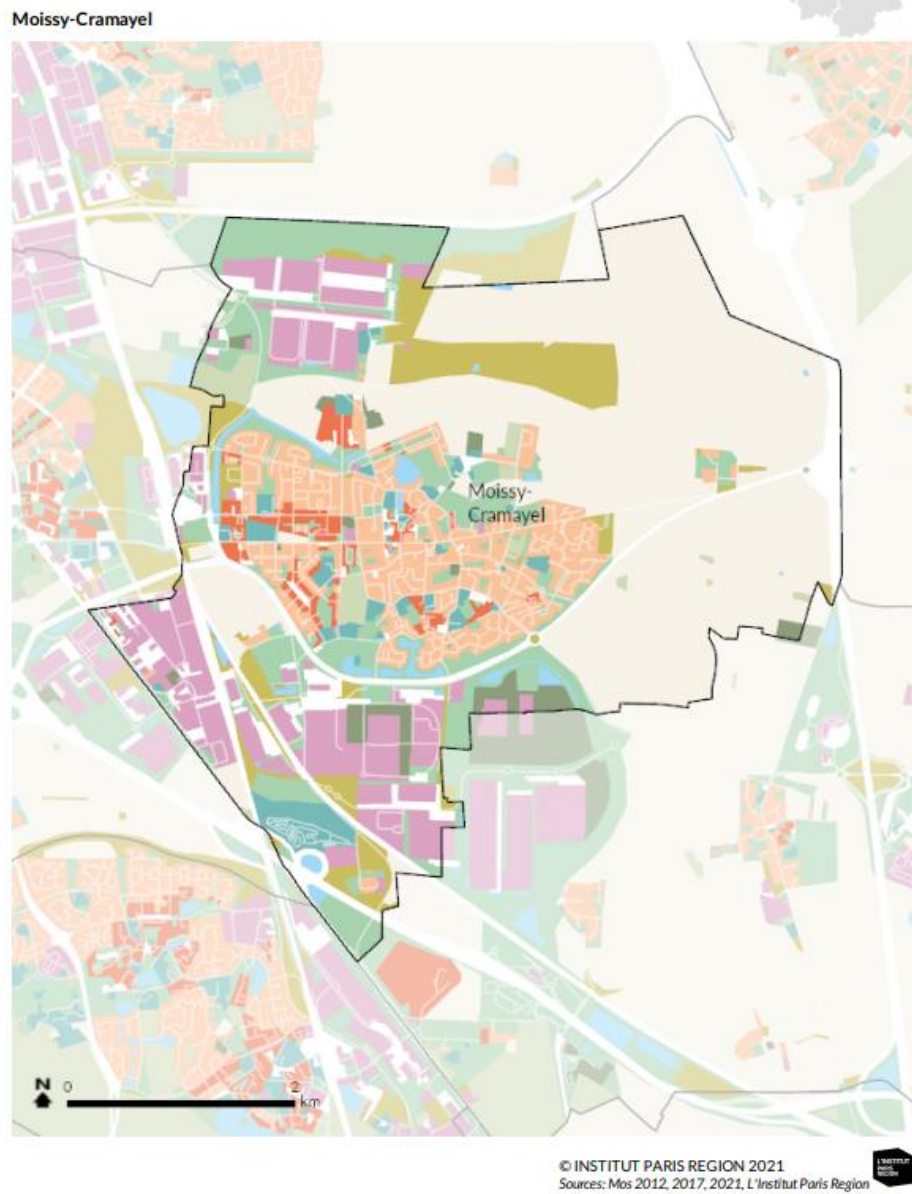
Dans ce contexte, le PLU doit traduire localement ces ambitions en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier déjà urbanisé. La déclinaison régionale de ces objectifs, portée par le SDRIF-E, fixe une trajectoire et des quotas à respecter, engageant ainsi la commune de Moissy-Cramayel dans une démarche de sobriété foncière et de préservation des espaces stratégiques pour la biodiversité, l'agriculture et la qualité de vie.

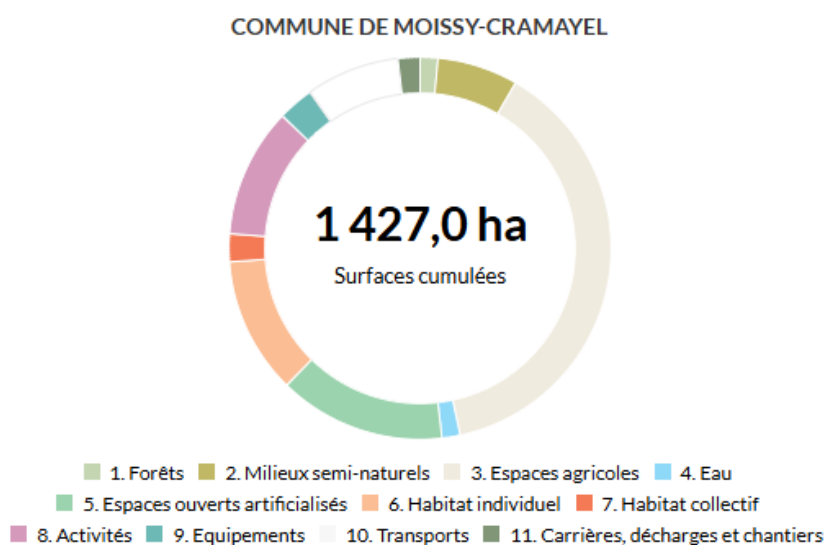
Cette sous-partie vise à dresser un état des lieux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune, à situer les dynamiques passées et à analyser les enjeux et objectifs du PLU au regard de la trajectoire ZAN et des obligations réglementaires.

Il s'agit dans un premier temps de dresser le bilan de la consommation d'ENAF de la dernière décennie. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend « *comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* » (art. 194 5° de la loi Climat & Résilience).

Afin de dresser un bilan précis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal pour la période 2012-2025, l'analyse repose sur les données issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS), produites à l'échelle régionale par l'Institut Paris Région (ex-IAU Île-de-France). Le MOS constitue une source de référence pour apprécier l'évolution de l'occupation du sol, grâce à un suivi homogène et régulier depuis plusieurs décennies. Ces données permettent de quantifier objectivement les dynamiques d'artificialisation et de mesurer, dans le temps, la progression des surfaces urbanisées au regard des obligations imposées par la trajectoire ZAN et les documents de planification supra-communaux.

### 3.2.2 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENAF





### Bilan territorial de l'occupation du sol en 2021 à Moissy-Cramayel – Institut Paris Région

Moissy-Cramayel		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	22.13	21.54	21.54	
Milieux semi-naturels	64.83	97.47	97.47	
Espaces agricoles	622.8	594.1	546.5	
Eau	18.33	18.79	21.92	
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>728.1</b>	<b>731.9</b>	<b>687.43</b>	
Espace ouverts artificialisés	181.11	189.92	201.61	
Habitat individuel	162.8	163.64	165.07	
Habitat collectif	29.04	29.8	33.61	
Activités	130.11	144.53	156.6	
Équipements	32.22	41.56	43.22	
Transport	105.04	109.92	112.97	
Carrières, décharges et chantiers	58.58	15.71	26.48	
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>698.89</b>	<b>695.09</b>	<b>739.56</b>	
<b>Total communal</b>	<b>1426.99</b>	<b>1426.99</b>	<b>1426.99</b>	

### Evolution de la consommation d'espaces entre 2012 et 2021 sur le territoire de Moissy-Cramayel – Institut Paris Région

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des différents types d'occupation du sol à Moissy-Cramayel entre 2012 et 2021, exprimée en hectares.

#### Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

- **Forte diminution** : Les espaces naturels agricoles et forestiers passent de 728,1 ha en 2012 à 687,4 ha en 2021, soit une perte d'environ 40,7 ha en 9 ans.

- **Espaces agricoles** : Ils diminuent sensiblement, passant de 622,8 ha à 546,5 ha, illustrant une consommation d'espaces continue.
- **Milieus semi-naturels et bois et forêts** : Stables ou en légère hausse, signe d'une préservation relative de ces espaces au sein de la commune.

### Espaces artificialisés

- **Hausse notable** : Les espaces artificialisés augmentent de 698,9 ha en 2012 à 739,6 ha en 2021 (+40,7 ha), ce qui correspond exactement à la baisse des espaces naturels agricoles et forestiers.
- **Activités, habitat collectif et équipements** : Ces catégories connaissent une augmentation nette, démontrant le développement urbain et économique sur la période :
  - Activités : +26,5 ha
  - Habitat collectif : +4,5 ha
  - Équipements : +11,1 ha
- **Habitat individuel** : Montée très modérée, de 162,8 à 165,1 ha.
- **Espaces ouverts artificialisés, transport, carrières** : Progression modérée ou fluctuante selon les années.

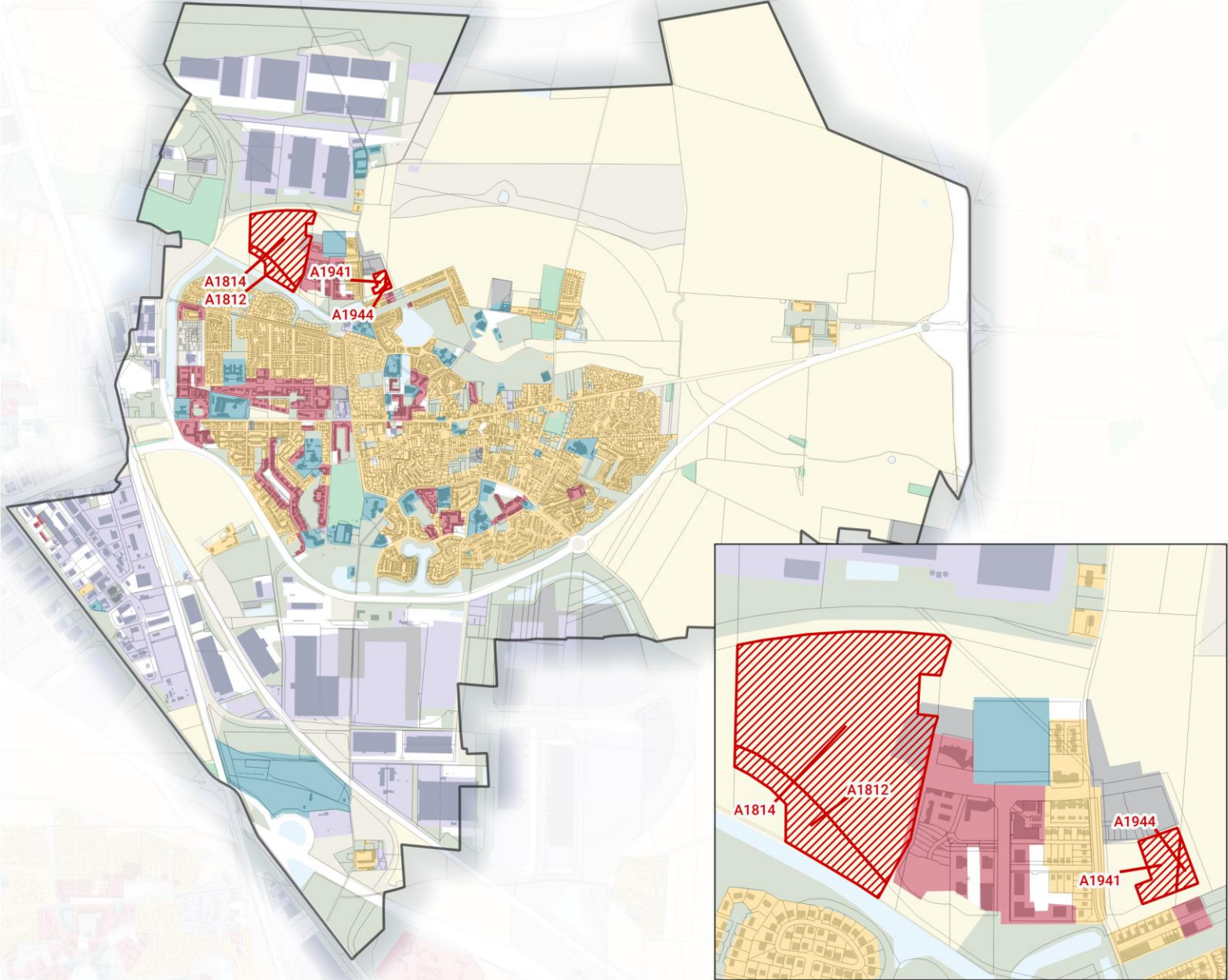
Cette évolution témoigne d'un rythme de consommation d'espaces ENAF annuel moyen de 4,5 ha, conforme aux tendances régionales et aux besoins de densification.

Pour la période 2021-2025, ont été analysées les autorisations d'urbanisme délivré créant de la surface sur des ENAF au titre du MOS.

Description du projet	Adresse	Parcelles cadastrales concernées	Superficie	Nature des espaces (MOS 2021)
Construction de 37 maisons individuelles	Rue des Meuniers (ZAC de Chanteloup)	A 1812 (partiel), A 1814 (partiel)	24525m <sup>2</sup>	Espaces agricoles
Construction de 173 logements collectifs et 9 maisons individuelles	Rue des Meuniers (ZAC de Chanteloup)	A 1812 (partiel), A 1814 (partiel)		
Construction de 90 logements collectifs et 16 maisons individuelles	Rue Louis Léon Chandora (ZAC de Chanteloup)	A 1941, A 1944, A 1939, A 1702, A 1703	13731m <sup>2</sup>	



# Autorisations d'urbanisme consommatrices d'ENAF entre 2021 et 2025



### Habillage

- Moissy-Cramayel
- Bâtiments
- Parcelles

### Mode d'occupation des sols d'Île-de-France (2021)

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

### Consommation d'ENAF 2021-2025

- Parcelles consommant des ENAF selon les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2025

A noter : certaines parcelles référencées sur les autorisations d'urbanisme ne figurent pas sur le plan cadastral, probablement en raison de divisions foncières. Ainsi, les parcelles A1939, A1702 et A1703 mentionnées dans les PC consommateurs d'ENAF n'apparaissent pas sur la carte.

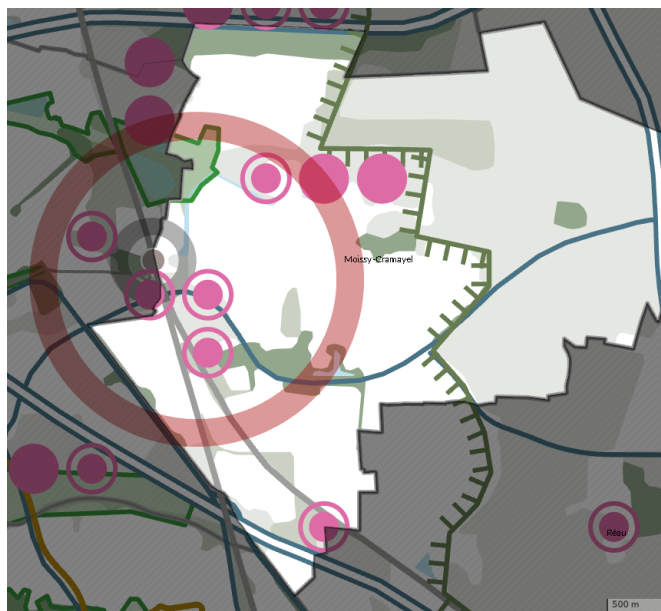
Les parcelles cadastrales ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme générant de la surface sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), identifiées au titre du MOS, n'ont pas pu être exhaustivement cartographiées. Cette limitation résulte du fait que certaines d'entre elles ont probablement fait l'objet de divisions parcellaires postérieures aux autorisations délivrées ; elles n'apparaissent plus sur le plan cadastral actualisé sur lequel la cartographie de la présente étude s'appuie.

Ainsi, l'analyse des autorisations d'urbanisme révèle une consommation d'espaces ENAF de 3,9ha supplémentaire entre 2021 et 2025, localisée spécifiquement sur la ZAC de Chante-loup en cours d'aménagement.

Le bilan de la consommation d'espaces entre 2012 et 2025 s'élève donc à 44,5ha.

### 3.2.3 LES CAPACITES D'URBANISATION DE LA COMMUNE

Moissy-Cramayel est une commune de la couronne d'agglomération, au titre du SDRIF-E, donc intégrée à l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'Insee, à l'exclusion de l'hypercentre et du cœur d'agglomération. Elle est également intégrée à la polarité de Sénart (avec Combs-la-Ville, Lieusaint et Savigny-le-Temple) et dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart.



Extrait carte SDRIF-E « Maîtriser le développement urbain »

Le SDRIF-E détermine des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées de la commune.

### Capacités d'urbanisation cartographiées

Sont identifiées 2 pastilles pleines de 25ha chacune et 1 semi-pleine de 10ha sur le secteur de la ZAC de Chanteloup, soit une capacité d'urbanisation cartographiée de 60ha.

Sont également identifiées 2 pastilles semi-pleines de 10ha chacune sur le secteur de la ferme de Chaintreaux.

### Capacités d'urbanisation non cartographiées

Afin de calculer les capacités d'urbanisation non cartographiées, il s'agit de prendre en compte la surface de l'espace urbanisé de référence soit 446,6ha.

Moissy-Cramayel étant une polarité, la commune dispose 2% de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 8,9ha. De plus, au titre des secteurs en développement à proximité d'une gare, la commune dispose également de 1% de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 4,4ha.

### Total des capacités d'urbanisation au titre du SDRIF-E

Au total la commune dispose de 93.4ha de capacité d'urbanisation, soit 80ha de capacités d'urbanisation cartographiées et 13,4ha de capacité d'urbanisation non cartographiées.

Afin de disposer des capacités d'urbanisation réelles à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de déduire les autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2021-2025 ayant généré de la consommation d'espaces, soit 3,9ha.

Pour la période 2025 à 2040 le total des capacités d'urbanisation s'élève donc à 89,5ha.

## 3.2.4 BESOIN EN LOGEMENTS ET NECESSITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le scénario de développement retenu par la commune prévoit la création d'environ 1 830 logements d'ici 2040.

Ce projet répond également aux objectifs de production régionale fixés par le Schéma Directeur d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), qui impose une augmentation de 17 % du nombre de logements actuels dans les espaces urbanisés d'ici 2040. Moissy-Cramayel, intégrée dans la polarité de Sénart (avec Combs-la-Ville, Lieusaint et Savigny-le-Temple), doit donc contribuer de manière active à cet objectif.

Pour atteindre ces objectifs, la stratégie communale repose à la fois sur la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Chanteloup.

Secteur	Nature des espaces (MOS 2021)	Superficie (ha)	Logements projetés	Capacités d'urbanisation mobilisées
Potentiel foncier intra-urbain	Divers (espaces déjà urbanisés)		755	

Secteur gare	Espace ouvert artificialisé	7	100	3ha mobilisés sur les 4,4ha disponibles au regard titre des secteurs en développement à proximité des gares
	Milieu semi-naturel	3		
ZAC de Chanteloup	Espace agricole	52	975	52ha mobilisés sur les 56,1ha disponibles restants au titre des secteurs d'urbanisation préférentielles (pastilles localisées) – 3,9ha ayant déjà été consommés avant 2025.

855 logements sont projetés dans l'espace urbanisé et 975 logements sont projetés en extension urbaine.

Les extensions urbaines à destination résidentielle s'élèvent donc à 55ha et sont compatibles avec les capacités d'urbanisation maximales offertes par le SDRIF-E au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle et des secteurs de développement à proximité des gares.

### 3.2.5 CONSOMMATION D'ENAF POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune anticipe les besoins futurs en matière de développement économique en prévoyant, à long terme, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs stratégiques en continuité du tissu urbain existant. Ces emprises, classées en zone 2AU, ont vocation à accueillir des activités économiques, sous réserve de la réalisation des aménagements nécessaires. Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF-E : renforcer l'attractivité du territoire, promouvoir la sobriété foncière et diminuer les déplacements domicile-travail.

Secteur	Superficie (ha)	Situation	Nature de l'espace (MOS 2021)	Capacités d'urbanisation mobilisées
Prolongement zone d'activités de Chanteloup	8	Prolongement direct zone d'activités	Milieu semi-naturel, espace ouvert artificialisé, espace d'activité	8ha mobilisés sur les 8,9ha disponibles au titre de la polarité.
Nord de la ferme de Chaintreaux	20	Nord ferme de Chaintreaux	Espace agricole	20ha mobilisés sur les 20ha disponibles au titre des secteurs d'urbanisation préférentielles (pastilles localisées)

Ces deux zones sont identifiées au **SDRIF-E** en tant que **secteurs d'urbanisation préférentielle**. La programmation de celles-ci en zone 2AU s'accompagne donc d'une cohérence forte avec les orientations régionales définies par le SDRIF-E. Elle constitue une stratégie foncière à long terme, visant à consolider les pôles économiques existants, anticiper les besoins futurs du territoire, et promouvoir le développement d'activités, tout en optimisant la gestion de l'espace et en favorisant la dynamique économique locale.

NB : La zone NL ne génère aucune consommation d'espace supplémentaire dans le cadre de la présente révision du PLU, celle-ci ayant d'ores et déjà été intégrée au bilan des consommations d'espaces du précédent PLU.

**Les extensions urbaines à destination d'activités économiques s'élèvent donc à 28ha et sont compatibles avec les capacités d'urbanisation maximales offertes par le SDRIF-E au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle.**

**Pour conclure, la commune dispose de 89,5ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040. Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de 83ha justifié par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérente avec le principe de densification des espaces urbanisés.**



# 4

## COMPATIBILITE AVEC LES DOCU- MENTS CADRES

## 4.1 PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

### Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme

Document	Commentaires
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1	Le PLU révisé doit être compatible avec le SCoT Grand Paris Sud. Le SCoT est en cours de révision. Le PLU devra être compatible avec celui-ci lors de son approbation.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	PLU révisé non concerné
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Plan de mobilité d'Île-de-France.
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, Seine, Essonne, Sénart.
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement	Le PLU révisé doit être compatible avec le Plan climat-air-énergie territorial Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports	PLU révisé non concerné
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	PLU révisé non concerné
Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	PLU révisé non concerné

pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLU révisé non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLU révisé non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement	PLU révisé non concerné
Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement	PLU révisé non concerné
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement	Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ainsi qu'avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Yerres.
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	Le PLU révisé doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027.
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4	PLU révisé non concerné
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	PLU révisé non concerné
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement	PLU révisé non concerné

Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier

PLU révisé non concerné

Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement

Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France.

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation

Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France.

Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports

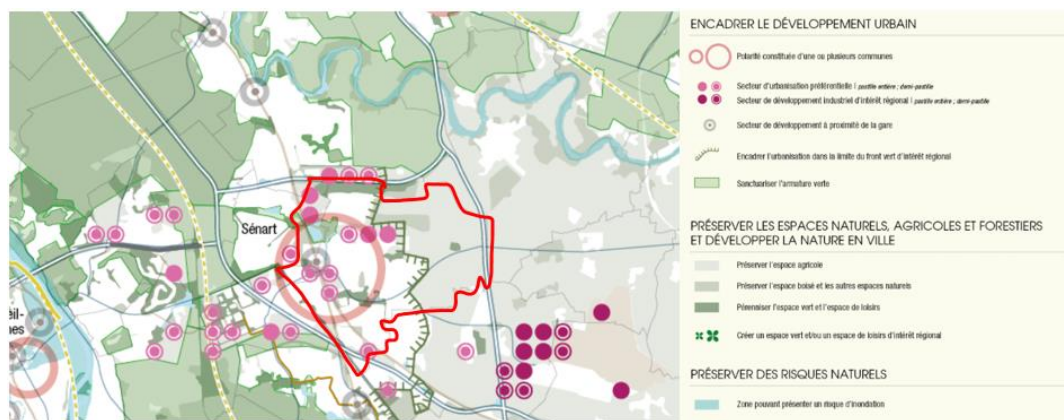
Le PLU révisé doit être compatible avec le plan de mobilité d'Île-de-France (PDUIF)

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement

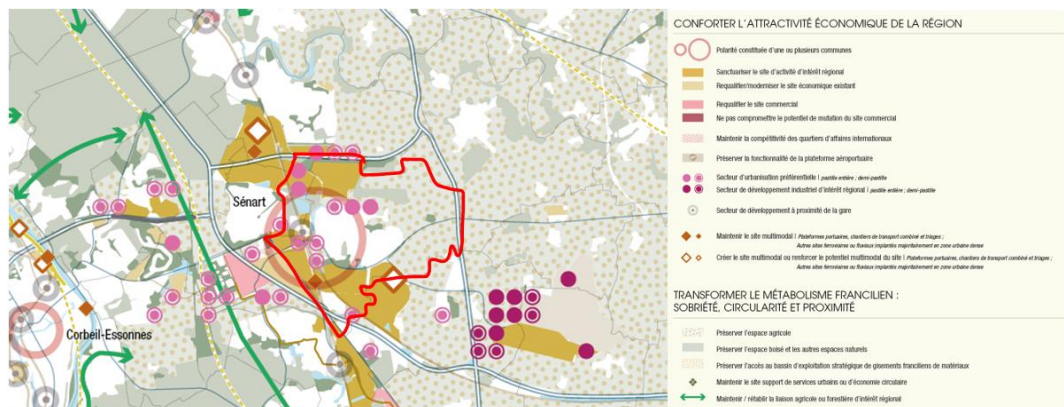
PLU révisé non concerné

## 4.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E)

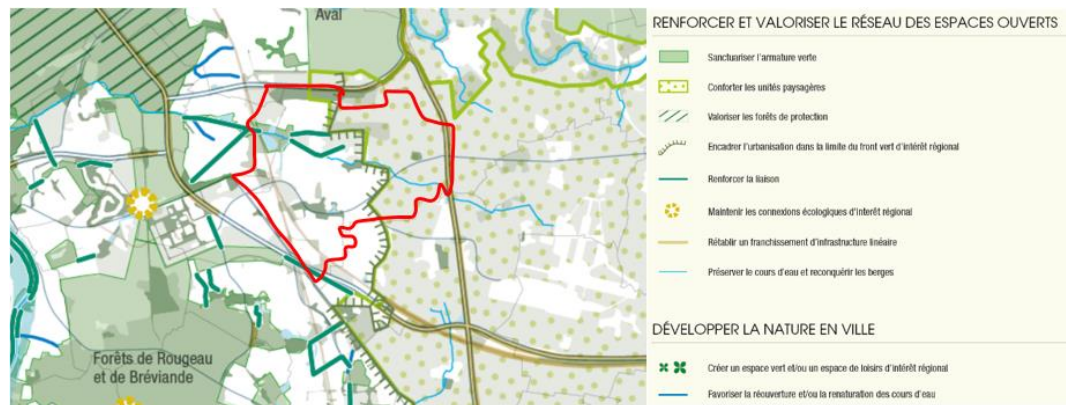
Le SDRIF-E a approuvé en conseil d'Etat le 10 juin 2025. Ci-dessous la localisation de la commune de Moissy-Cramayel sur les 3 cartes du SDRIF-E.



Localisation de Moissy- Cramayel sur la carte 1 « Maîtriser le développement urbain »







Localisation de Moissy-Cramayel sur la carte 2 « Développer l'indépendance productive régionale »



**Localisation de Moissy-Cramayel sur la carte 3 « Placer la nature au cœur du développement régional »**

La compatibilité des différentes pièces du PLU avec le SDRIF-E est présentée ci-dessous.

Articulation des orientations du PLU avec les orientations environnementales du SDRIF-E	
Orientations environnementales du SDRIF-E	Orientations environnementales du PLU
<p><b>OR1</b> : Grande armature paysagère à conforter Carte 3</p> 	<p>Une extension urbaine pour l'OAP ZAC de Chanteloup est prévue. Cependant, les deux OAP sectorielles prévoient un traitement paysager afin d'améliorer la transition avec les espaces agricoles environnants. Une zone AP, agricole protégée, est créée afin de préserver les perspectives paysagères existantes.</p>
<p><b>OR7</b> : Front vert d'intérêt régional Carte 3</p> 	<p>Le front vert d'intérêt régional est situé au Centre-Est de la commune. Ce front vert vise à fixer une limite à l'urbanisation, et il est situé à la frontière de la partie urbanisée de la commune. Le PLU de Moissy-Cramayel ne contient aucune orientation qui amènerait à étendre l'urbanisation au-delà du front vert.</p>
<p><b>OR8</b> : Traiter les fronts verts (OR7) pour permettre une transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts.</p>	<p>A l'est du front vert d'intérêt régional, la commune est composée uniquement de zones naturelles ou agricoles, ce qui permet de conserver la transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts.</p>
<p><b>OR9</b> : Trame noire <b>OR10</b> : Trame blanche <b>OR11</b> : Trame brune</p>	<p>Les notions de trames complémentaires (noires et brunes) sont intégrées dans le PLU notamment au sein de l'OAP de protection des continuités écologiques</p>
<p><b>OR12</b> : Préserver les espaces agricoles Carte 3</p>  <p>Carte 2</p> 	<p>La première orientation du PADD met en avant l'ambition de la commune de préserver les zones naturelles et agricoles. Une zone AP, agricole protégée, est créée afin de préserver les perspectives paysagères existantes.</p>

**OR14** : Fragmentation des espaces agricoles

**OR15** : Identifier et préserver Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole

**OR16** : Développer et conforter les espaces dédiés à l'agriculture

**OR17** : Espaces boisés et naturels à préserver

Carte 1, 2 et 3



Carte 3



**OR19** et **OR20** : Préserver les lisières des bois, les transitions entre les espaces boisés et les espaces urbanisés

**OR21** : Préserver les cours d'eau et leur écoulement

Carte 3



**OR24** : Préserver les zones humides, les berges, les fonds de vallées...

**OR28** : Préserver et restaurer les espaces de pleine terre.

Les espaces boisés sont tous protégés par des zonages naturels, et par des EBC.

Le PLU n'inclut pas de projet qui serait de nature à dénaturer ou dégrader les lisières.

L'OAP « ZAC de Chanteloup », qui se situe en lisière de bois, prévoit de conserver les boisements prévus sur le secteur de l'OAP.

Les cours d'eau se situent principalement en zone naturelle (N ou Nzh). Ils y sont protégés de toute urbanisation.

En revanche, le ru des Hauldres passe en zone UC, où la construction est possible.

Les règlements de ces zones précisent bien que la construction y est permise à la condition d'une bonne intégration avec l'environnement. De plus, l'OAP TVB identifie les cours d'eau à protéger.

Les zones humides avérées font toutes l'objet d'un zonage spécifique (Nzh), qui les protège.

Certaines zones humides probables se situent en zone urbanisée (zones UB, UC et UZ). Le règlement écrit contient des prescriptions qui vise à protéger d'éventuelles zones humides sur ces secteurs : « Dans toutes les zones, en cas de projets de création de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus sur ces secteurs ou les impactant, les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol ».

L'OAP TVB contient également des orientations visant à préserver les zones humides.

Le PLU contient des mesures qui visent à conserver des espaces aménagés en espaces verts de pleine terre, avec des minimums

**OR29** : Renaturation des espaces de pleine terre. imposés dans le règlement écrit (25% en zone UA, 25% en zone UB, 40% en zone UC, 35% en zone UD, 20% en zone UG).

**OR30 à OR34** : Prendre en compte les risques naturels

La première orientation du PADD contient une partie entière dédiée à la prévention des risques et des nuisances.

Le règlement écrit contient des prescriptions qui visent à prendre en compte les risques naturels, notamment le risque de retrait-gonflement des argiles qui est très présent sur le territoire.

Le PLU ne prévoit aucun projet qui serait de nature à dégrader la qualité des eaux.

**OR36** : Préserver la ressource en eau

Le règlement écrit contient des prescriptions qui visent à favoriser une infiltration rapide, ce qui permet de réduire l'accumulation de pollutions par ruissèlement de l'eau.

**OR38** : Protéger des pollutions les aires d'alimentation de captages d'eau potable.

Le PLU contient des mesures qui visent à conserver des espaces aménagés en espaces verts de pleine terre, avec des minimums imposés dans le règlement écrit (25% en zone UA, 25% en zone UB, 40% en zone UC, 35% en zone UD, 20% en zone UG).

**OR39 et OR40** : Renforcer la perméabilité des sols

Les deux OAP sectorielles contiennent des orientations qui visent à limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration rapide des eaux : « Des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables pour les parkings par exemple) et favorisant l'infiltration sont également à mettre en œuvre. »

**OR41** : Favoriser l'infiltration afin de réduire le ruissellement

Les deux OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à favoriser sur le développement renouvelable :

**OR52 et OR53** : Favoriser l'économie circulaire

« Le travail sur la performance de l'enveloppe est privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux (éco matériaux, matériaux biosourcés...).

**OR54, OR55 et OR56** : Production d'énergie renouvelable et de récupération

Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver. »

**OR72 à OR76** : Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

Le premier axe du PADD intègre une partie qui vise à identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager.

Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine à préserver (arbres remarquables, patrimoine bâti remarquable).

Le règlement écrit inclut également un certain nombre de prescriptions, dans le règlement de chaque zone ainsi que dans les dispositions générales, qui visent à une bonne intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

Les OAP sectorielles contiennent enfin des mesures qui visent à réduire l'impact des projets sur le paysage.

**OR142, OR143 et OR144** : Développer les mobilités actives

Le troisième axe du PADD intègre des objectifs visant à renforcer la place des mobilités actives, ainsi que la multi modalité :

« Assurer un accès sécurisé aux piétons vers les divers points d'intérêt de la ville ; Renforcer l'accessibilité des différents pôles (de vie, de déplacements, de travail, etc.) par les transports en com-

mun et les mobilités douces ; Développer les services qui accompagnent la pratique des déplacements doux (garage à vélos/trottinettes, service de réparation, etc.) »

En termes de mobilité, les deux OAP sectorielles ont pour projet la création de voies qui favorisent les mobilités actives.

### Précision sur l'OR 57

Moissy-Cramayel est classée parmi les communes de polarité de la couronne d'agglomération au titre de l'OR 57 du SDRIF-E, ainsi elle doit permettre une augmentation de +17 % du nombre de logements dans l'espace urbanisé à l'horizon 2040.

L'analyse du potentiel foncier menée au sein du PLU détaille les gisements disponibles (dents creuses, fonds de parcelle, projets connus et densification du secteur gare), révélant un total d'environ 855 logements projetés dans l'espace urbanisé. Malgré la mobilisation maximale des capacités internes, les contraintes structurelles (tissu pavillonnaire, quartiers peu mutables, patrimoine, équipements, acceptabilité locale) limitent toute densification supplémentaire.

Cette analyse et la méthodologie retenue pour identifier le potentiel de densification, ainsi que les limites rencontrées, sont détaillées en partie 1 du présent document.

### Précision sur l'OR 84

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du SDRIF-E, et dans un objectif affirmé de lutte contre l'étalement urbain ainsi que de gestion économe du foncier, une densité minimale de 45 logements par hectare est imposée pour les nouvelles zones d'urbanisation (OR 84).

Sur le périmètre de la ZAC de Chanteloup, la programmation se structure autour de deux secteurs aux rythmes de développement différenciés :

- Secteur Ouest : secteur de la ZAC sur laquelle ont été construits ou sont encore en cours d'achèvement 860 logements répartis sur environ 12ha ;
- Secteur Est : secteur de la ZAC sur laquelle la programmation se précise.

Actuellement sont prévus la construction d'environ 542 logements sur une surface d'environ 5ha.

Au terme de l'opération, la densité fixée par le SDRIF-E (45 logements / ha) sera appréciée sur l'ensemble de la ZAC de Chanteloup.

Toutefois, la démarche retenue vise à ne pas introduire un déséquilibre persistant entre les deux secteurs : Le phasage différencié, ainsi que la définition évolutive de la programmation notamment sur le secteur Est, permettent d'accompagner l'émergence d'une polarité urbaine, la création d'une centralité, l'ouverture sur le paysage et l'éventuelle intégration d'équipements d'intérêt collectif.

De plus, la capacité minimale de 975 logements prévue dans la ZAC, à l'horizon 2040, constitue un socle de développement, mais la durée de vie de la ZAC étant susceptible de s'étendre au-delà de cet horizon, il est envisagé que le nombre de logements et, par conséquent, la densité globale, puissent évoluer au fil du temps à mesure que la programmation se précisera, notamment sur le secteur Est.

Ce choix d'aménagement progressif répond à la fois aux exigences du SDRIF-E en matière d'intensité urbaine, à la recherche d'un équilibre morphologique et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie, en adaptant la densité aux potentialités et aux contraintes spécifiques de chaque secteur. Il permet également de s'assurer de l'accompagnement de la croissance du quartier par la mise en place de services publics nécessaires pour les nouvelles populations.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont globalement **compatibles** avec les orientations du SDRIF-E arrêté.

## 4.3 LE SCOT GRAND PARIS SUD

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart est en cours d'élaboration depuis sa prescription par délibération en date du 19 décembre 2017. Il est prévu que celui-ci soit approuvé pour l'automne 2025.

Le projet d'aménagement stratégique du SCoT regroupe les trois grands axes suivants :

- 1) La transition sociale et écologique et le développement d'un nouveau modèle urbain
- 2) L'affirmation de Grand Paris Sud dans la grande couronne parisienne en portant des projets de dimensions nationale et métropolitaine
- 3) L'évolution du territoire vers une ville complète et du « bien vivre »

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision ont été établies en tenant compte des orientations de l'avant-projet de SCoT de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, arrêté par délibération du 19 décembre 2017.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont ainsi **compatibles** avec les orientations du SCoT dans sa version arrêtée.

## 4.4 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le plan regroupe les neuf défis suivants :

- 4) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- 5) Rendre les transports collectifs plus attractifs
- 6) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- 7) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- 8) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- 9) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- 10) Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voirie et du train
- 11) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- 12) Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du PDUIF.

## 4.5 LE PLAN DE MOBILITE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 a été arrêté le 27 mars 2024 et est le successeur du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Il vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse des émissions de gaz à effet de serre de 25 % à 30% (hors secteur aérien) ;
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;
- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;
- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques ;
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du plan des mobilités en vigueur.

## 4.6 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE D'ÎLE-DE- FRANCE (SRCE)

Adopté le 21 octobre 2013, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile-de-France développe divers objectifs et règles générales qui s'imposent aux documents locaux de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.).

Le SRCE repose sur 3 objectifs essentiels :

- Caractériser les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le plan d'action stratégique couvre l'ensemble des domaines de compétence du document.

### **Précision sur la protection du Ru des Hauldres :**

Le ru des Hauldres, élément structurant de la trame bleue communale et support de la ZNIEFF de type 1 « Bassin du ru des Hauldres », fait l'objet d'une protection via trois outils complémentaires. Au règlement graphique, il est identifié comme cours d'eau à protéger (R.151-34 CU) et classé en zone naturelle (N/Nzh). Au règlement écrit (chapitres 2.6 et 2.11), une bande inconstructible de 15 mètres interdit toute construction et imperméabilisation ; le cours d'eau ne peut être détruit ni modifié. Les zones humides probables imposent une caractérisation réglementaire (>15m<sup>2</sup> d'emprise) et les zones humides avérées interdisent les travaux compromettants (>500m<sup>2</sup>). L'OAP de protection des continuités écologiques prescrit sa préservation comme continuité écologique. Ces dispositions garantissent le maintien de la ressource en eau, des fonctionnalités écologiques et de la conformité au SAGE de l'Yerres.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRCE.

## 4.7 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le préfet de Région en 2012.

« Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. »

Le schéma définit trois grandes priorités régionales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRCAE.

## 4.8 PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL GRAND PARIS SUD SEINE- ESSONNE-SENART

Les **Plans Climat-Air-Energie territoriaux (PCAET)** constituent les plans d'action locaux des collectivités et des acteurs socio-économiques pour atténuer et s'adapter au changement climatique, maîtriser la consommation d'énergie et reconquérir la qualité de l'air.

En Île-de-France 59 collectivités sont obligées à la réalisation d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) pour les EPCI de plus de 20000 habitants, ou d'un Plan Climat-Air-Énergie (PCAET) pour les EPT de la Métropole du Grand-Paris.

L'agglomération Grand Paris Sud a approuvé son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en décembre 2019. Conformément à la réglementation les PCAET doivent être mis à jour tous les six ans et faire l'objet d'un rapport à mi-parcours au bout de trois ans<sup>3</sup>.

Le tableau ci-dessous analyse la compatibilité du SCoT avec le PCAET, en lien avec le bilan à mi-parcours qui a été réalisé sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2023.

Articulation des orientations du PLU avec les orientations du PCAET	
Axe du PCAET	Orientations du PLU
<b>Axe 1 - Une transition énergétique de proximité qui impacte positivement le quotidien des habitants et des usagers</b>	Le <b>PADD</b> , via l'Orientation 1.2.3, et le <b>règlement écrit</b> , qui impose des critères de <b>Haute Qualité Environnementale</b> (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...), permettent d'éviter l'utilisation de solutions plus classiques mais moins durables, et mettent en valeur l'utilisation des énergies renouvelables.
<b>Axe 2 - Vers une agglomération plus sobre et résiliente</b>	Le PADD prévoit un ensemble de <b>mesures pour répondre aux enjeux de lutte contre le réchauffement climatique</b> : végétalisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, ... Le deuxième axe du PADD vise à un urbanisme maîtrisé. Il s'agit notamment de faire des projets de la commune des exemples d'écologie urbaine. Cela concerne principalement la ZAC de Chanteloup, principal projet de la commune en matière d'urbanisation. Le projet donne une place centrale aux mobilités actives, le projet prévoyant certaines voies étant uniquement réservées aux piétons et aux cyclistes. Le projet prévoit également une présence importante d'espaces naturels, afin de réduire les risques naturels, ainsi que les nuisances liées au

<sup>3</sup> [https://www.grandparissud.fr/app/uploads/2022/06/PCAET\\_DIAG\\_EES\\_VDEF.pdf](https://www.grandparissud.fr/app/uploads/2022/06/PCAET_DIAG_EES_VDEF.pdf)

	<p>trafic automobile (pollution de l'air, nuisances sonores...) notamment dans l'objectif d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Le projet fera l'objet d'une étude d'impact, qui visera à réduire au maximum les incidences du projet sur l'environnement.</p>
<p><b>Axe 3 - Vers une agglomération plus autonome, qui valorise ses ressources locales et productrice de valeur</b></p>	<p>Le <b>PADD</b>, via l'Orientation 1.2.3, et le <b>règlement écrit</b>, qui impose des critères de <b>Haute Qualité Environnementale</b> (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...), permettent d'éviter l'utilisation de solutions plus classiques mais moins durables, et mettent en valeur l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.</p> <p>Le PLU protège les zones agricoles avec des zonages A, ce qui les protège de toute construction pouvant dégrader la production.</p>
<p><b>Axe 4 - Une agglomération innovante</b></p>	<p>Le projet de la ZAC de Chanteloup est l'opportunité pour la commune de mettre en avant des solutions innovantes de prise en compte de l'environnement dans les projets urbains.</p> <p>L'OAP, et dans un second temps et de manière plus poussée avec l'étude d'impact, permettent de définir les solutions innovantes les plus adaptées.</p>

## **4.9 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS 2022-2027**

Le SDAGE du Bassin de la Seine Normandie a été adopté par le comité du bassin le 23 mars 2022. La commune entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2022-2027.

Il s'articule autour des 5 orientations fondamentales suivantes :

- **OF1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **OF2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **OF3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- **OF4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **OF5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Les modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SDAGE.

## **4.10 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE L'YERRES**

Selon l'arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011 approuvant le règlement et le plan de gestion durable des eaux du SAGE du bassin de l'Yerres, le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec ce document. La partie nord de la commune de Moissy-Cramayel est concernée par le SAGE de l'Yerres.

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eaux et des milieux associés,
- améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations,
- améliorer la gestion quantitative de la ressource,
- restaurer le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Afin d'élaborer une stratégie relative à l'adaptation au changement climatique, une révision du SAGE de l'Yerres a été lancée en 2019. La structure porteuse est le SyAGE. La révision du SAGE, initiée en 2018 en est au stade de la consultation publique en vue d'approuver prochainement le document révisé. Ce nouveau document s'articule autour des mêmes grands enjeux.

Les modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

**Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont compatibles avec les orientations du SAGE.**

## **4.11 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE- NORMANDIE**

Approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté en date du 3 mars 2022, il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation, pour la période 2022-2027.

Il définit 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Toutefois, la commune n'est concernée ni par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du PGRI.

## 4.12 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été adopté le 7 mai 2024. Le document vise à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Le document est organisé autour de 3 axes stratégiques :

Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes

Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRHH.



**VERDI**