



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE n°2
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MAINCY (77)

vendredi 14 mars 2025

PRÉSENTATION DE
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLU





01

PRÉAMBULE

page 02

02

LES GRANDS PRINCIPES DU RÈGLEMENT DU PLU

page 08

03

LES PROCHAINES ÉTAPES

page 30

04

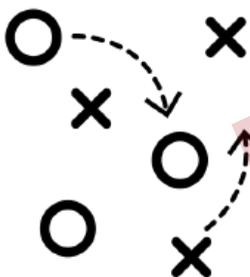
TEMPS D'ÉCHANGES

qu'est-ce qu'un PLU ?

1

UN OUTIL DE PROJET

- **une prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- **un cap** : la vision du territoire
- **un document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

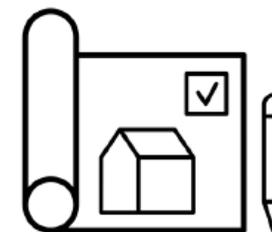
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire **pour les nouvelles constructions**
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3

UN DOCUMENT OPPOSABLE AUX TIERS

- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'aménager,
 - Déclaration de Projet, ...



pourquoi réviser le PLU ?

2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022



27 novembre 2000
approbation du POS

17 novembre 2014
approbation du PLU

17 janvier 2022
prescription révision
du PLU

Un document ancien et plus adapté aux enjeux du territoire.

Par délibération en date du 17 janvier 2022, la commune de Maincy a prescrit la révision générale de son PLU :

Parallèlement à la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme, la commune a lancé la révision du site patrimonial remarquable.



UN PLU A, EN RÈGLE GÉNÉRALE,
UNE DURÉE DE VIE
D'ENVIRON 10 ANS



- prendre en compte les derniers textes de Loi ainsi que les derniers documents de portée supra-communale (PLH, futur SDRIF-e, ...);
- assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une préoccupation de gestion économe de l'espace;
- assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles ou forestières ainsi que les espaces naturels;
- poursuivre la revitalisation du centre urbain;
- veiller en une meilleure préservation et valorisation du patrimoine bâti et non bâti du territoire;
- faciliter et accompagner la transition énergétique;
- adapter les déplacements à l'évolution du territoire et favoriser les déplacements doux;
- apporter des compléments aux secteurs d'enjeux des orientations d'aménagement et de programmation au regard des nouveaux enjeux;
- mieux gérer la circulation et le stationnement des voitures.

de quoi se compose le PLU ?



PIÈCES



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et justifie des évolutions. Il intègre aussi l'évaluation environnementale du PLU.

EXPLIQUE ET JUSTIFIE



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il exprime le projet global de la commune à horizon 10 ans.

EN COHÉRENCE AVEC LE PADD

RESPECTENT LE PADD



LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement comprend une pièce écrite et une ou plusieurs pièces graphiques qui définissent les zones et leurs vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles) et précisent le droit du sol sur chaque parcelle.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP fixent des objectifs particuliers pour certains secteurs spécifiques.

COMPLÈTENT LE PLU

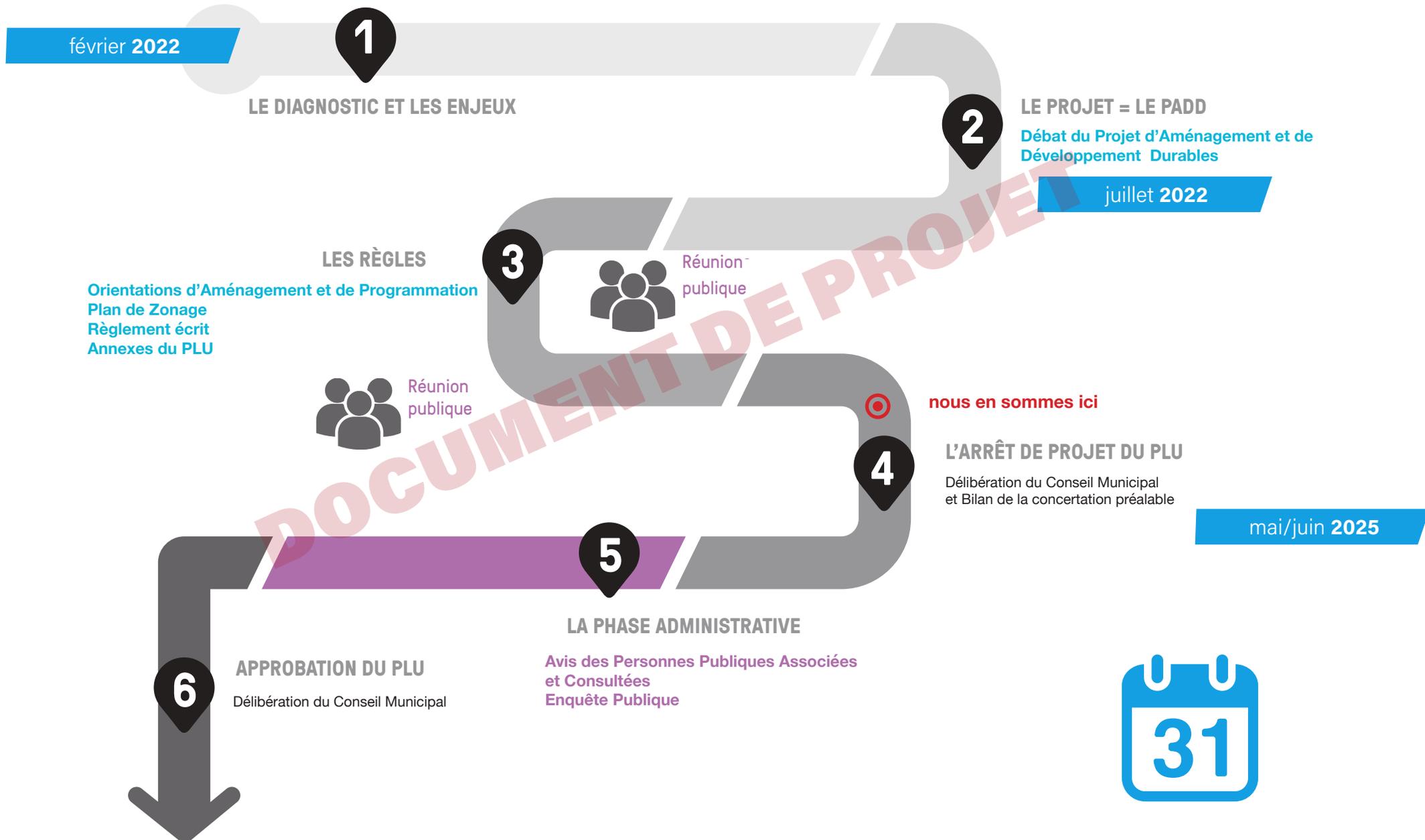


LES ANNEXES DU PLU

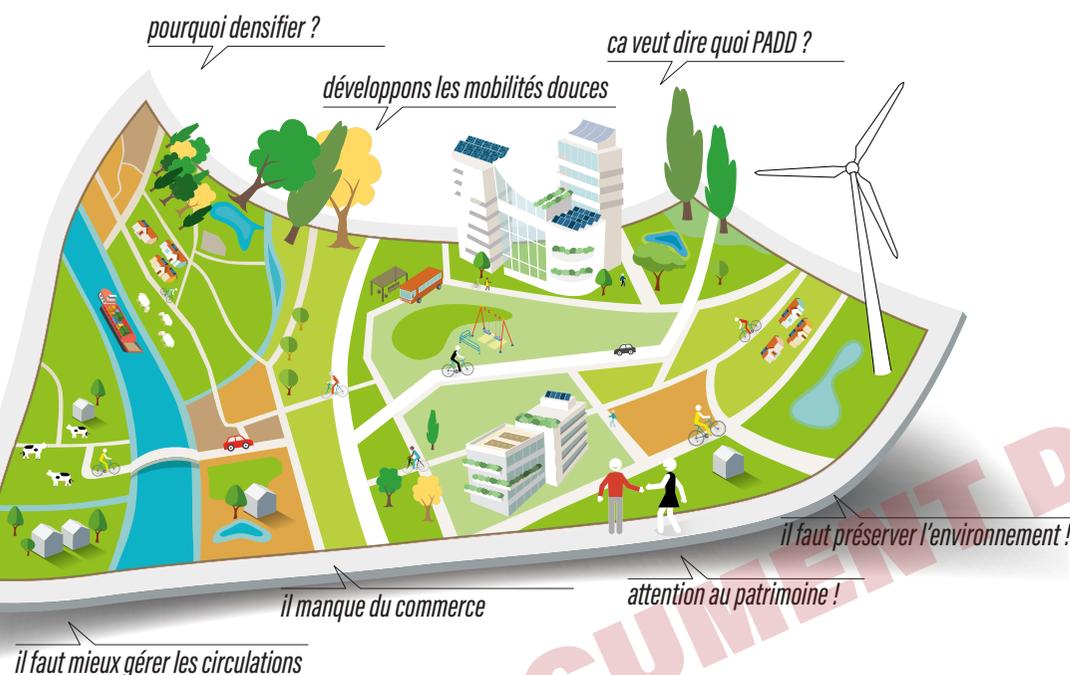
Elles comprennent les éléments d'informations et de prescriptions générales sur le territoire.

-  PIÈCES INFORMATIVES
-  PIÈCE ORIENTANT LE PLU
-  PIÈCES OPPOSABLES

Où en sommes nous ?



Une procédure concertée ...



“ LA CONCERTATION
POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER

- **La concertation préalable**, c'est-à-dire celle avant l'enquête publique, est un élément important de la construction d'un PLU.
- Elle est conduite obligatoirement **dès le début des études jusqu'au moment de la délibération d'arrêt de projet du PLU.**
- Elle a pour objectif :
 - **de présenter l'avancement du projet** au fur-et-à-mesure de sa construction,
 - **d'engager l'échange et le débat** auprès des administrés.
- Les modalités de concertation sont **fixées dans la délibération de prescription du PLU.**



01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES GRANDS PRINCIPES DU
RÈGLEMENT DU PLU**

page 08

03

LES PROCHAINES ÉTAPES

page 30

04

TEMPS D'ÉCHANGES

Rappel du PADD

le PADD a été débattu le 12 juillet 2022

5

AXES

26

ORIENTATIONS



une commune exemplaire

Maincy, une commune qui souhaite être exemplaire en matière d'écologie urbaine

5



une commune dynamique

Maincy, une commune qui souhaite être attractive et dynamique

4

Les 5 piliers du PADD de MAINCY

1

une commune nature

Maincy, une commune qui préserve et valorise sa qualité paysagère et environnementale



2

une commune accessible

Maincy, une commune qui tend à développer son accessibilité et qui favorise le principe d'éco-mobilité



3

une commune structurée

Maincy, une commune qui souhaite assurer un développement urbain maîtrisé, de qualité et équilibré



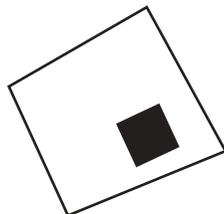
à retenir

L'attention des lecteurs est attirée sur le fait que les axes du PADD ne revêtent pas de caractère d'importance ou de hiérarchie. Tous sont à considérer de la même façon dans le cadre d'une ambition politique globale et transversale.

Vademecum : comment connaître les règles qui s'appliquent à ma parcelle ?

- 1 Localisation de la parcelle sur le plan de zonage pour connaître la zone réglementaire et les prescriptions graphiques qui s'appliquent

ma parcelle se trouve en zone **UB**



- 2 se reporter au règlement écrit pour savoir ce que je peux construire :

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

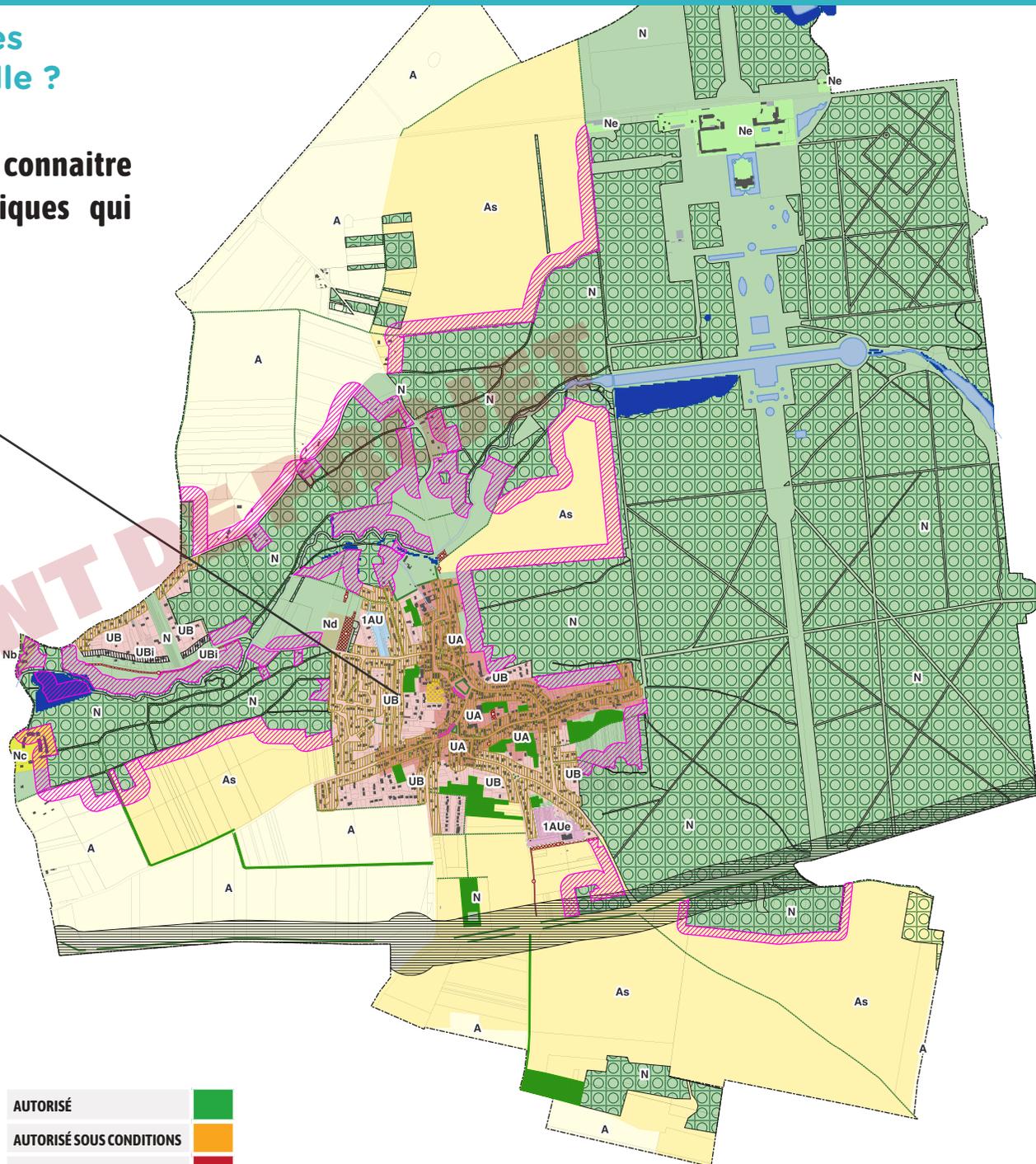
ARTICLE UB-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

je peux construire une maison

HABITATION		
Logement		UBi
Hébergement		UBi

AUTORISÉ	
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	
INTERDIT	



Vademecum : comment connaitre les règles qui s'appliquent à ma parcelle ?

3 se reporter au règlement écrit pour comment je dois construire :

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENT

ARTICLE UB-6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

SECTION III

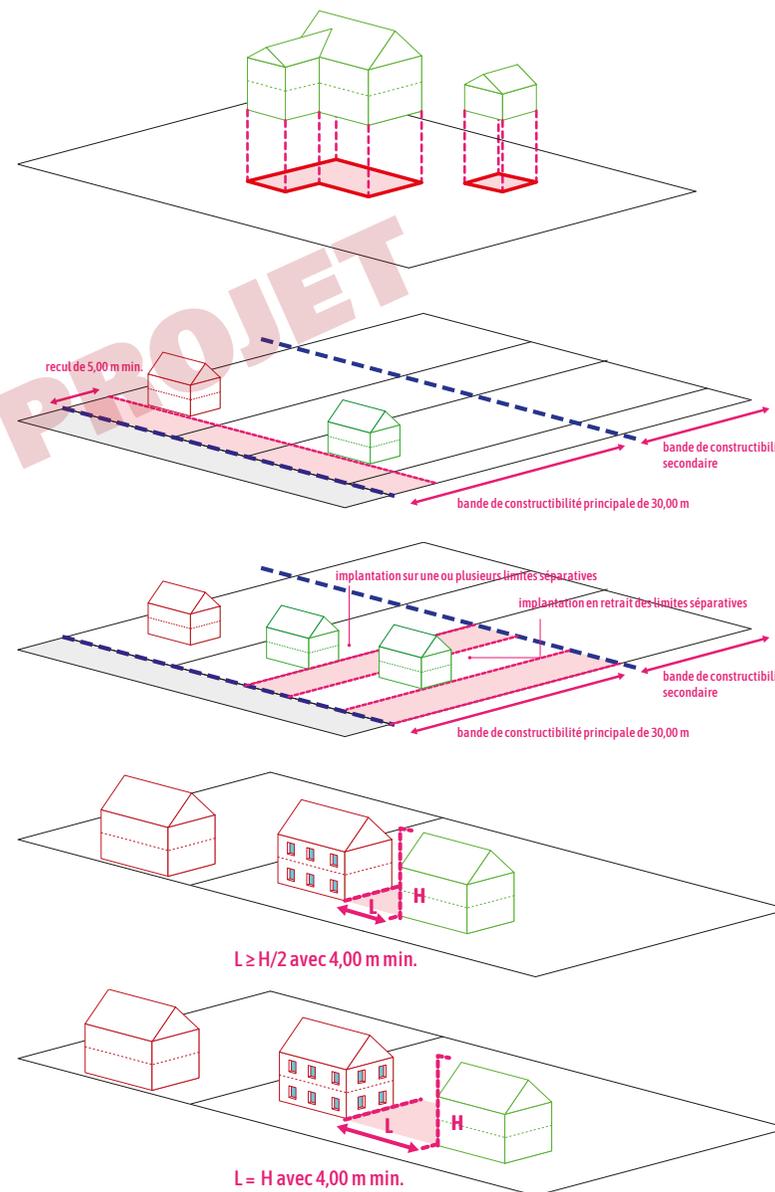
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UB-9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



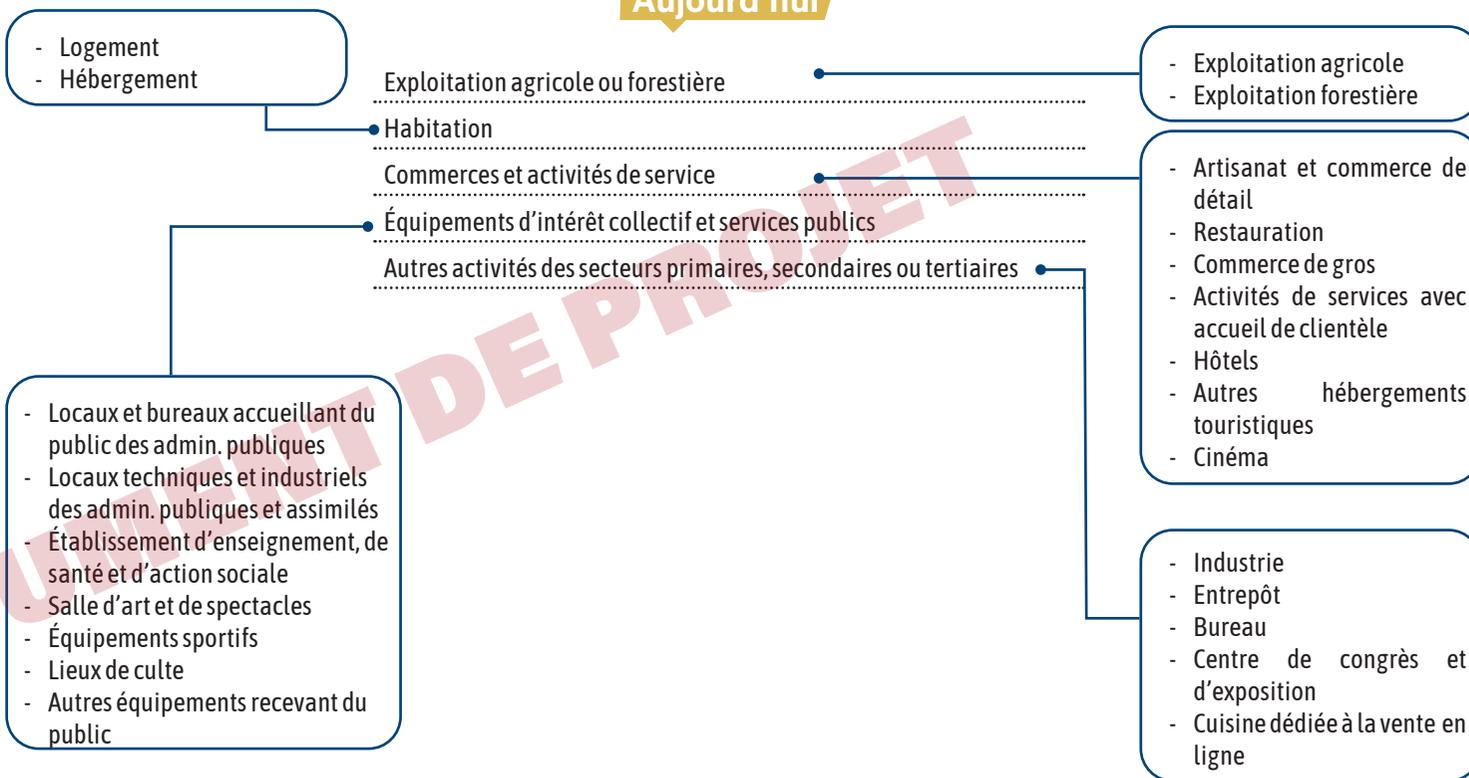
DOCUMENT DE PROJET

Les nouvelles destinations/sous-destinations

Avant

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Artisanat
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Bureaux
- Industrie
- Entrepôts

Aujourd'hui



UNE LISTE DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS **PLUS COMPLÈTE** POUR UNE MEILLEURE APPRÉHENSION DE LA MIXITÉ URBAINE.

La mixité des fonctions des zones urbaines et à urbaniser



Les zones mixtes : UA et UB



Les zones mono-fonctionnelles économiques : 1AUe

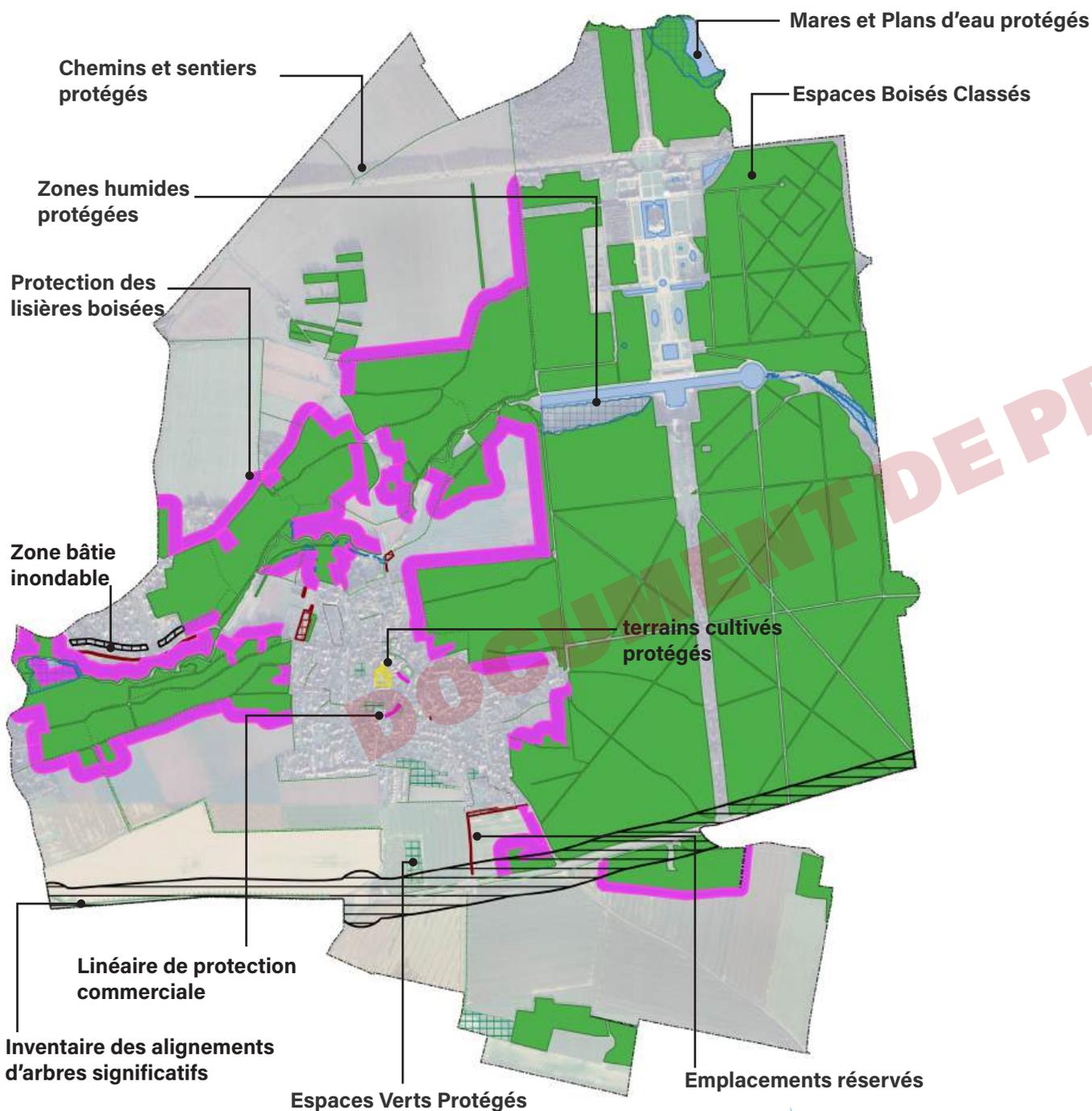


Les zones résidentielles : 1AU

DESTINATIONS / sous-destinations	UA	UB	UBi	1AU	1AUe	A	As	N	Nb	Nc	Nd	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE												
Exploitation agricole	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Exploitation forestière	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
HABITATION												
Logement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hébergement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES												
Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Restauration	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Commerce de gros	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hôtels	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cinéma	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE												
Industrie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Entrepôt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bureau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS												
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Salle d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Équipements sportifs	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lieux de culte	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

AUTORISÉ	■
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	■
INTERDIT	■

La mise en place d'outils de préservation



La mise à jour de certaines prescriptions :

- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) ;
- les **Espaces Verts protégés** (EVP) ;
- les **terrains cultivés** protégés ;
- la **lisière de protection des massifs boisés** du SDRIF-E ;
- les **emplacements réservés** (ER)

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	extension du cimetière	commune	315 m ²
02	création d'un parking public	commune	4083 m ²
03	création d'une piste cyclable avec aménagement paysager	commune	2915 m ²
04	création d'un passage piéton	commune	10 m ²
05	création d'une lisière plantée	commune	2273 m ²
06	élargissement du chemin du canal de la madeleine	commune	712 m ²
07	création d'une plateforme de stationnement	commune	718 m ²
08	création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes	commune	45 m ²

L'intégration de nouvelles prescriptions visant :

- à **protéger les alignements d'arbres et les arbres ponctuels** les plus importants en matière de paysage et d'environnement ;
- à **protéger les mares et plans d'eau du territoire** ;
- à **protéger les principaux chemins et sentiers** ;
- à **préserver les commerces de proximité** ;
- mieux identifier la **bande d'inondabilité avec droits à construire particuliers** ;
- à **protéger les zones humides**.

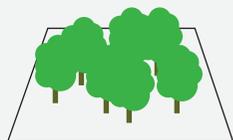
Un PLU plus soucieux de l'environnement et de la santé

PLU
opposable

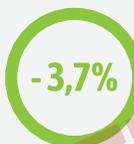
nouveau
PLU

436,26 ha
d'espaces
boisés classés

419,92 ha
d'espaces
boisés classés

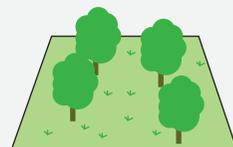


- **16,34** ha d'espaces boisés classés



7,27 ha
d'espaces
verts protégés

7,72 ha
d'espaces
verts protégés



+ **0,45** ha d'espaces verts protégés



0 arbres
protégés

97 arbres
protégés

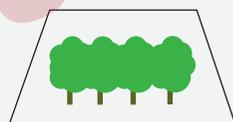


introduction de la **protection des arbres ponctuels**



0 km linéaires
d'arbres et haies
protégés

3,2 km linéaires
d'arbres et haies
protégés



introduction de la **protection des alignements/haies**



0 ha
de plans d'eau
protégés

8,67 ha
de plans d'eau
protégés



introduction de la **protection des cours d'eau et plans d'eau**



0 ha
de zones
humides

9,89 ha
de zones
humides



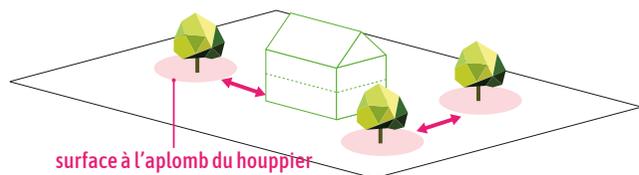
introduction de la **protection des zones humides**



Un PLU plus soucieux de l'environnement et de la santé (suite)

Un projet prenant mieux en compte les enjeux environnementaux avec :

- l'imposition de **la pleine-terre** dans les aménagements des espaces libres ;
- **la prise en compte des dérogations pour travaux d'isolation thermique** (+ 30 cm de hauteur et +30 cm règles de prospects) ATTENTION AVIS ABF toutefois ;
- **prise en compte majoration des hauteurs si construction vertueuse** (+ 25 cm par niveau - décret du 8 mars 2023) ;
- «généralisation» de la bande de constructibilité de 30 m **pour la préservation des cœurs d'îlot verts en vue de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et le développement des îlots de fraîcheur ;**
- **une interdiction de construction aux abords des plans et cours d'eau protégés et autour des arbres identifiés.**



ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol. Un espace non construit ne peut être qualifié de «pleine terre» que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Une simplification du zonage



QUATRE FAMILLES DE ZONE



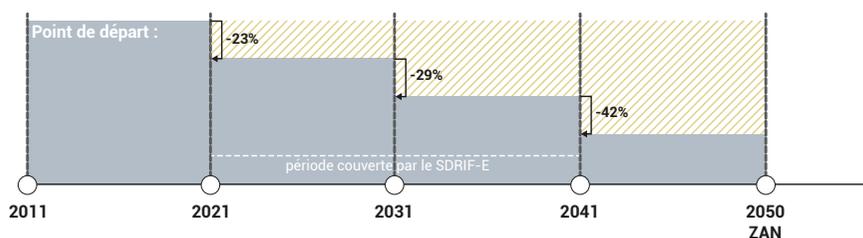
Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles ou forestières

Les différentes zones peuvent faire l'objet de sectorisation pour marquer les différences avec sa zone de référence

Les zones à urbaniser existantes depuis plus 10 ans ont été réduites afin de répondre :

- aux besoins et aux capacités de la commune ;
- aux objectifs des documents supra-communaux que sont le Programme Local de l'Habitat et le SDRIF-E ;
- mais aussi aux enjeux de la politique nationale de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Vers le «Zéro Artificialisation Nette» en Île-de-France
trajectoire



ZONES/SECTEURS



ZONES/SECTEURS

Avant

UA

UB

AUa

AUb

AUc

A

As

Ap

N

Na

Nas

Nb

Nc

Nd

Nds

Ne

Nf

Après

UA

UB

UBi

1AU

1AUe

A

As

N

Nb

Nb

Ne

Nd

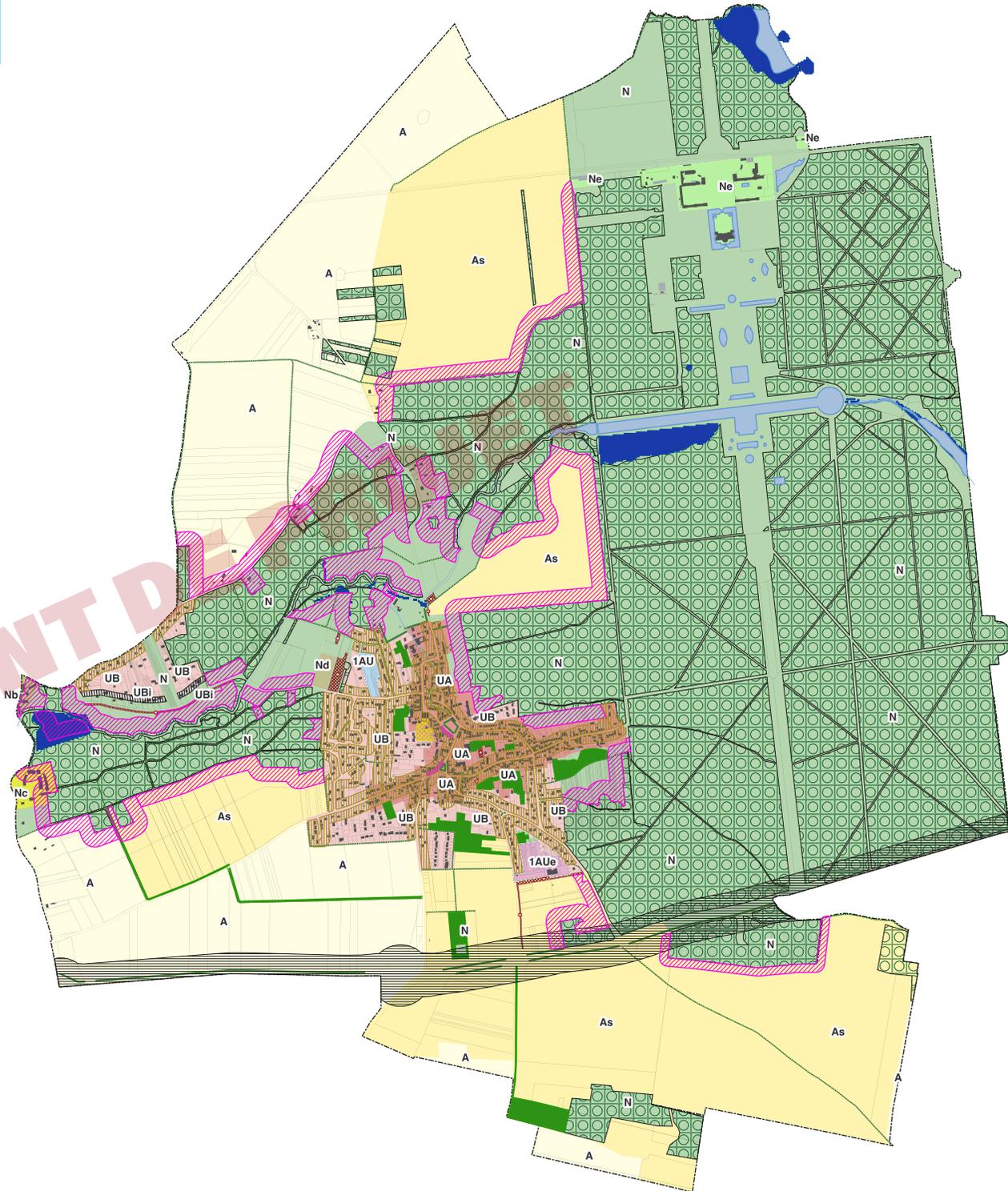
- UA** ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN
- UB** ZONE URBAINE DE L'EXTENSION DU CENTRE ANCIEN
- UBi** SECTEUR URBAIN DU HAMEAU DES TROIS MOULINS À CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE
- 1AU** ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE
- 1AUe** ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES
- A** ZONE AGRICOLE
- As** SECTEUR AGRICOLE SITUÉ AU SEIN DU SITE CLASSÉ
- N** ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
- Nb** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE TROIS MOULINS
- Nc** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE COUDRAY À USAGE MÉDICO-SOCIAL
- Nd** SECTEUR NATUREL DÉDIÉ AUX EMPRISES DU CIMETIÈRE
- Ne** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE VAUX-LE-VICOMTE

Avant

U 6,2%	63,78 ha
N 53,52%	550,54 ha
A 39,80%	409,40 ha
AU 0,48%	4,89 ha

Après

U 6,18%	63,58 ha
N 56,43%	580,54 ha
A 37,14%	382,07 ha
AU 0,24%	2,50 ha



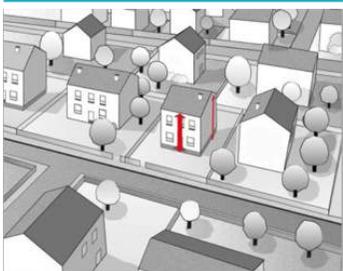
Article 4.1

Emprise au sol des constructions



Article 4.2

Hauteur maximale des constructions



Article 4.3

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Article 4.4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article 4.5

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété



Article 6

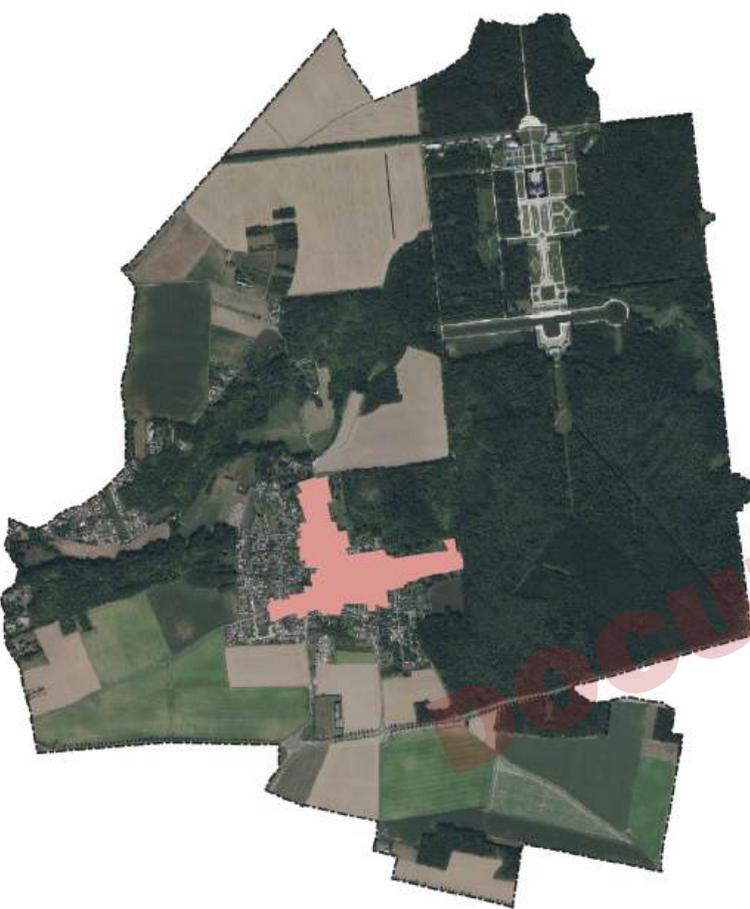
Espaces libres et plantations



DES RÈGLES ADAPTÉES AUX DIFFÉRENTS TISSUS/QUARTIERS ET EN FONCTION DES CHOIX QUANT AUX SECTEURS À ENJEUX

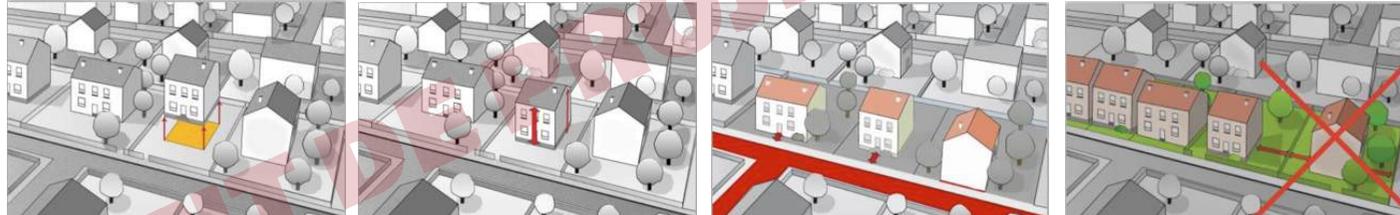


UA ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN



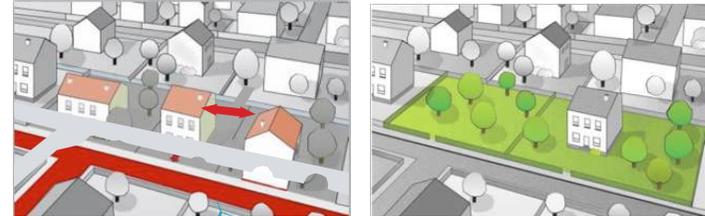
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
----------------------------------	------------------------------------	--	--

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 60% maximum | <ul style="list-style-type: none"> • HT = 11 m max. en cas de toiture à pente * HT = 4 m max. en cas de toiture-terrasse (limitée pour les petits volumes $\leq 40 \text{ m}^2$ d'emprise bâtie) * les annexes sont autorisées avec une HT = 4 m max. | <ul style="list-style-type: none"> • implantation au sein de la bande de constructibilité de 30 m (au-delà seules les annexes sont autorisées) • implantation : <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques - ou en recul de 5,00 m min. - en cas de recul l'alignement bâti doit être restitué par un mur de clôture | <ul style="list-style-type: none"> • Au sein bande de constructibilité, implantation : <ul style="list-style-type: none"> - sur au moins une des deux limites séparatives latérales (sans baie offrant des vues sur fonds voisin). - en cas de retrait, implantation à 4,00 m min. si façade avec baies ou 2,50 m min. si façade aveugle ou avec jour de souffrance. |
|--|--|--|---|



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
---	-------------------------------

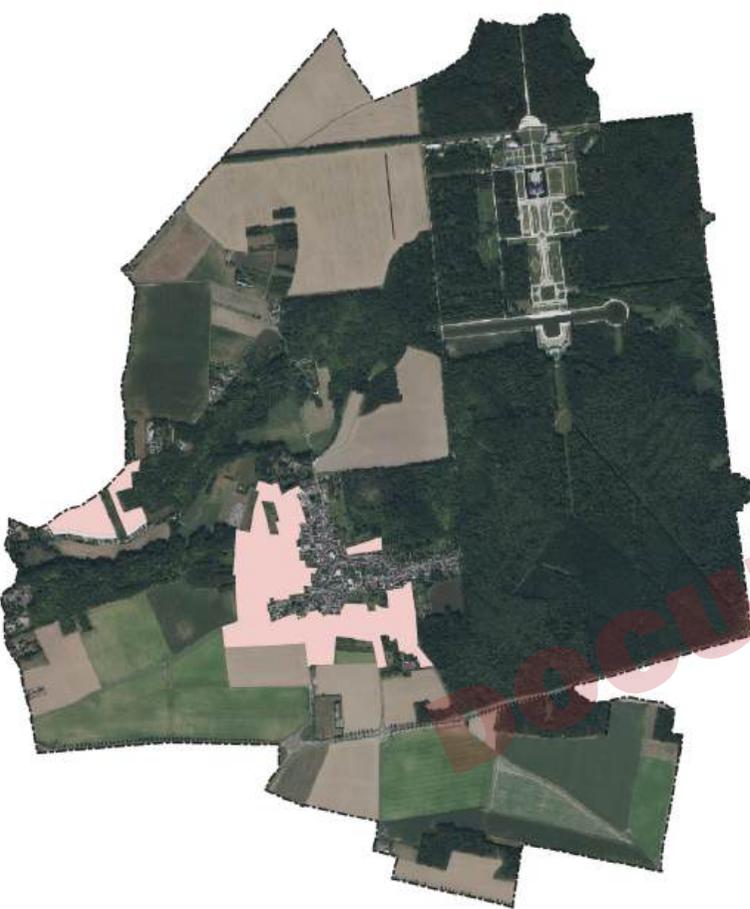
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> * distance L = H avec 4,00 m min si l'une des deux constructions comportent une baie * distance L \geq H / 2 avec 4,00 m min dans les autres cas | <ul style="list-style-type: none"> * PLT = 10% min pour les unités foncières inférieures ou égales à 300 m^2 * PLT = 20% min pour les unités foncières supérieures ou égales à 300 m^2. • 1 arbre/100 m^2 de terrain libre |
|--|---|



HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

UB ZONE URBAINE DE L'EXTENSION DU CENTRE ANCIEN

UBi SECTEUR URBAIN DU HAMEAU DES TROIS MOULINS À CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **40% maximum**



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- HT = **11 m max.** en cas de toiture à pente
- * HT = **4 m max.** en cas de toiture-terrasse (limitée pour les petits volumes $\leq 40 \text{ m}^2$ d'emprise bâtie)
- * les annexes sont autorisées avec une HT = **4 m max.**



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- implantation au sein de la bande de constructibilité de 30 m (au-delà seules les annexes sont autorisées)
- * • **implantation en recul de 5,00 m min.**



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au sein bande de constructibilité, implantation **en retrait des limites séparatives** :
 - avec **4,00 m min.** si façade avec baies,
 - ou **2,50 m min.** si façade aveugle ou avec jour de souffrance.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- * distance **L = H avec 4,00 m min** si l'une des deux constructions comportent une baie
- * distance **L \geq H / 2 avec 4,00 m min** dans les autres cas



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **PLT = 40% min**
- 1 arbre/100 m² de terrain libre



HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

UBi : maintien des règles du PLU opposable sur le critère du respect de la cote habitable 20 cm minimum au-dessus de la cote du terrain naturel

1AU ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
----------------------------------	------------------------------------	--	--

- * • **50% maximum**

- HT = **11 m max.** en cas de toiture à pente
- * • HT = **4 m max.** en cas de toiture-terrasse (limitée pour les petits volumes $\leq 40 \text{ m}^2$ d'emprise bâtie)
- * • les annexes sont autorisées avec une HT = **4 m max.**

- * • implantation :
 - à l'**alignement** des voies et emprises publiques
 - ou en **recul de 5,00 m min.**

- **implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives** (sans baie offrant des vues sur fonds voisin),
- ou en **retrait** tel que
 - avec **4,00 m min.** si façade avec baies,
 - ou **2,50 m min.** si façade aveugle ou avec jour de souffrance.

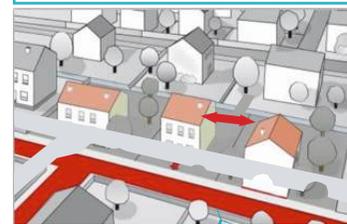


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- * • distance **L = H avec 4,00 m min** si l'une des deux constructions comportent une baie
- * • distance **L \geq H / 2 avec 4,00 m min** dans les autres cas

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **PLT = 30% min**
- **1 arbre/100 m² de terrain libre**



HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Les Biais

0,8
hectare

15
logements
max

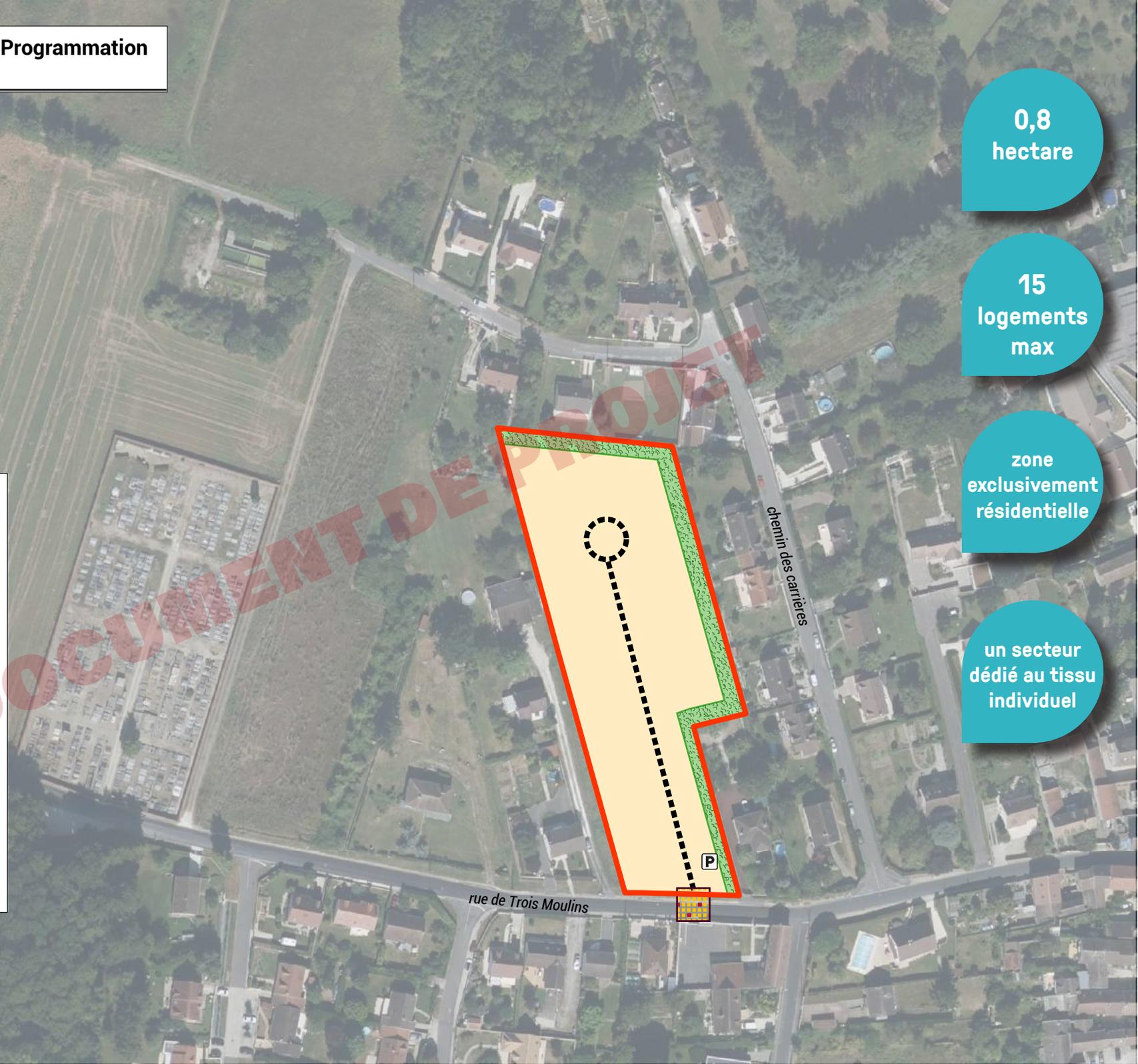
zone
exclusivement
résidentielle

un secteur
dédié au tissu
individuel

LÉGENDE DE L'OAP

-  périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  espaces d'habitat dédiés aux fonctions d'habitat (y compris voiries, réseaux et espaces verts internes au quartier).
-  lisière naturelle à préserver et développer en véritable frange boisée (écrans paysagers tampon - limitation des nuisances)
-  traitement qualitatif et sécurisé de l'entrée/sortie d'opération
-  principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
-  intégrer des aires de retournement permettant le passage des engins de secours et de collecte des déchets
-  organisation de poches de stationnement dans une logique de mutualisation (principe de positionnement indicatif)

superficie opération : 0,8 ha



1AUe ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
----------------------------------	------------------------------------	--	--

* • **50% maximum**

* • HT = **12 m max.**

* • **implantation en recul de 5,00 m min.**

* • **implantation en retrait tel que L = H avec 5 m min.**

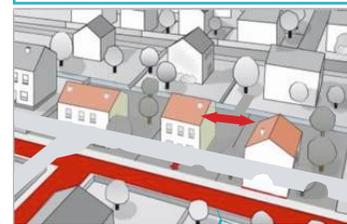


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

* • **Non réglementée** sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

* • PLT = **30% min**
 * • **1 arbre/100 m²** de terrain libre



HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Les Hautes Guichardes

1,7
hectares

zone
exclusivement
artisanale...

... en
compatibilité
avec le tissu
voisin

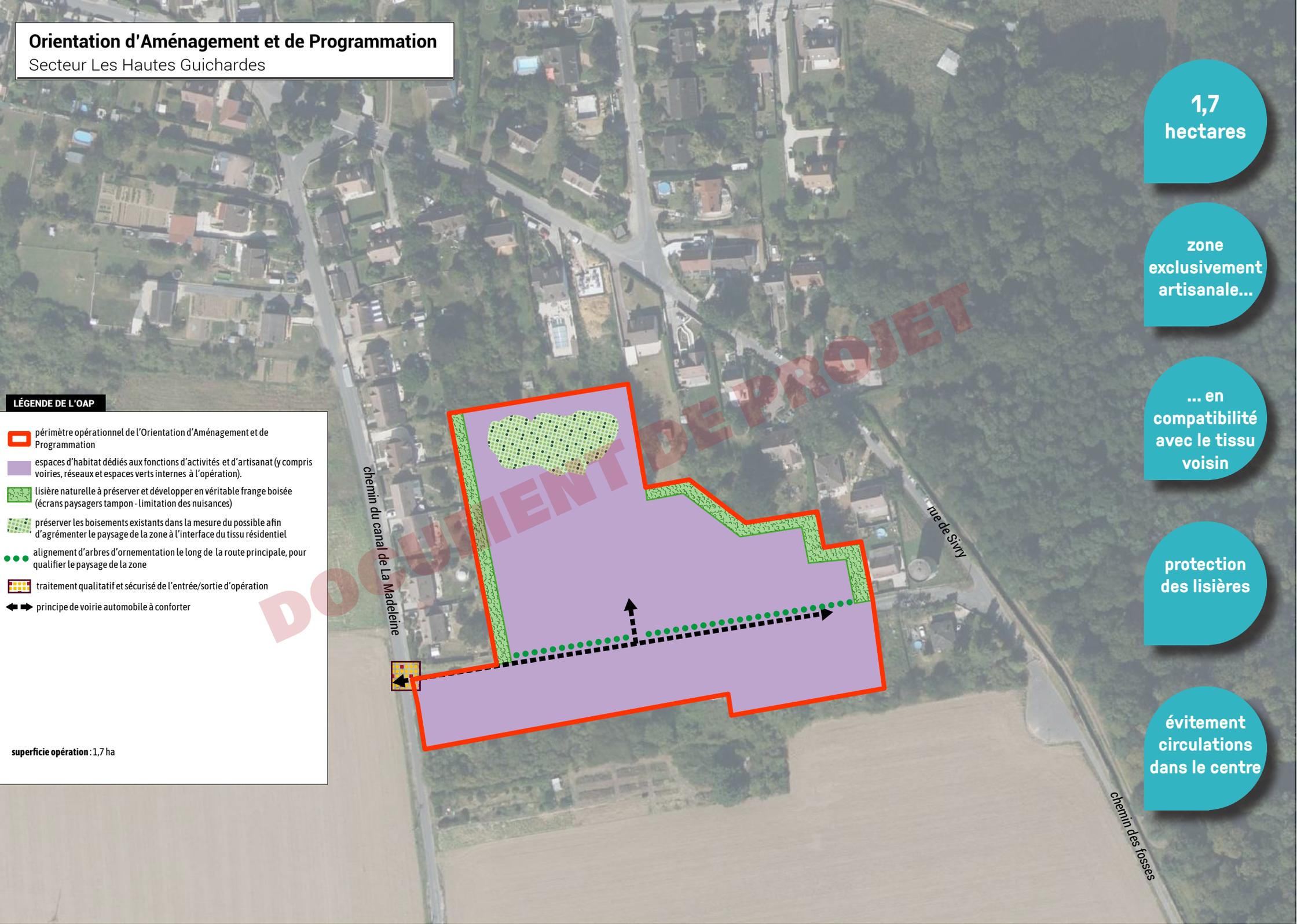
protection
des lisières

éviter
circulations
dans le centre

LÉGENDE DE L'OAP

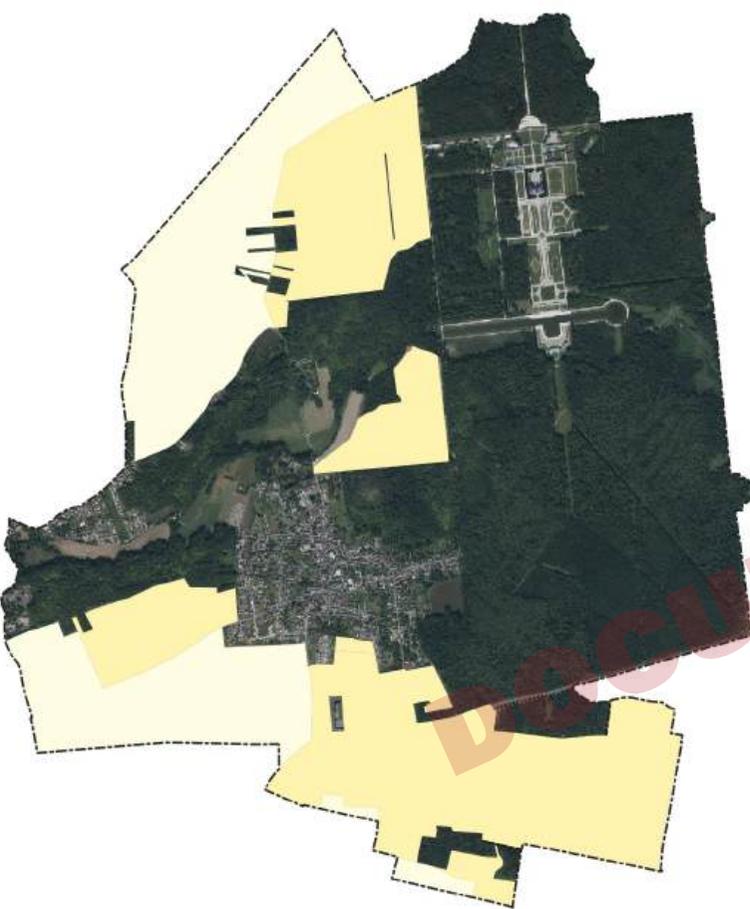
-  périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  espaces d'habitat dédiés aux fonctions d'activités et d'artisanat (y compris voiries, réseaux et espaces verts internes à l'opération).
-  lisière naturelle à préserver et développer en véritable frange boisée (écrans paysagers tampon - limitation des nuisances)
-  préserver les boisements existants dans la mesure du possible afin d'agrémenter le paysage de la zone à l'interface du tissu résidentiel
-  alignement d'arbres d'ornementation le long de la route principale, pour qualifier le paysage de la zone
-  traitement qualitatif et sécurisé de l'entrée/sortie d'opération
-  principe de voirie automobile à conforter

superficie opération : 1,7 ha



A ZONE AGRICOLE

As SECTEUR AGRICOLE SITUÉ AU SEIN DU SITE CLASSÉ



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
----------------------------------	------------------------------------	--	--

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • A = Non réglementé • As = 5% maximum | <ul style="list-style-type: none"> • HT = 15 m max. pour les bâtiments d'exploitations agricoles • HT = 11 m max. pour les constructions d'habitation autorisées • HT = 4 m max. en cas de toiture-terrasse (limitée pour les petits volumes $\leq 40 \text{ m}^2$ d'emprise bâtie) • les annexes sont autorisées avec une HT= 4 m max. | <ul style="list-style-type: none"> • implantation en recul de 10,00 m min. | <ul style="list-style-type: none"> • implantation en retrait de 10,00 m min. |
|---|--|---|---|

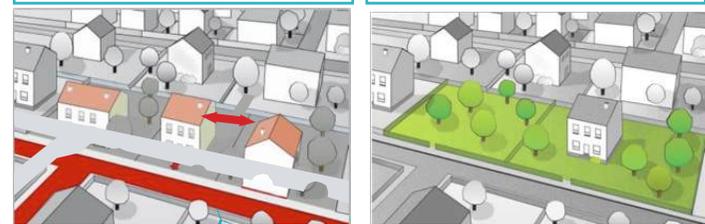


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

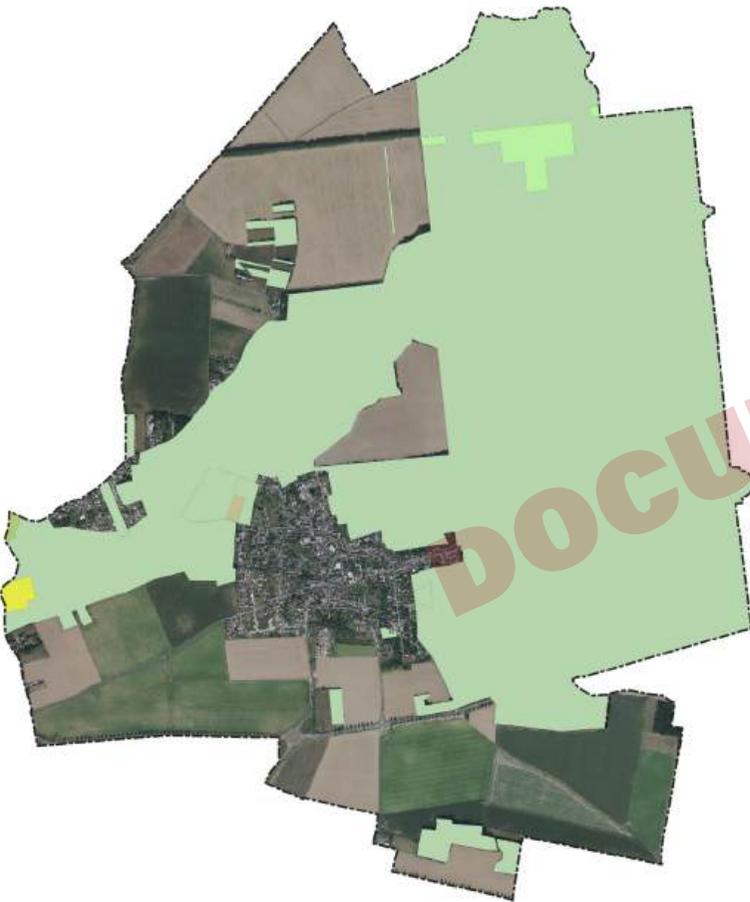
- Non réglementé



Les constructions édifiées légalement en zone A bénéficient d'une capacité d'extension mesurée et limitée plafonnée à 30 m² d'emprise au sol

HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

- N** ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
- Nb** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE TROIS MOULINS
- Nc** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE COUDRAY À USAGE MÉDICO-SOCIAL
- Nd** SECTEUR NATUREL DÉDIÉ AUX EMPRISES DU CIMETIÈRE
- Ne** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE VAUX-LE-VICOMTE



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **N = Non réglementé**
- **Nb = 30 m² d'emprise au sol dans la limite de 30% de l'emprise au sol**
- **Nc = 20% maximum**
- **Nd = Non réglementé**
- **Ne = au sein des volumes bâtis existants**



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **N = HT : 11 m max.**
- **Nd = 4 m max.**
- **Nb, Nc et Ne = la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.**



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **implantation en recul de 10,00 m min.**



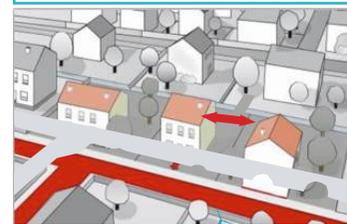
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **N = implantation en retrait de 10,00 m min.**
- **Nb, Nc, Nd et Ne = implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives (sans baie offrant des vues sur fonds voisin), ou en retrait tel que :**
 - avec **4,00 m min.** si façade avec baies,
 - ou **2,50 m min.** si façade aveugle ou avec jour de souffrance.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Non réglementée** sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Non réglementé**



HT = hauteur totale
 ITE = isolation thermique par l'extérieur
 PLT = pleine-terre

Les constructions édifiées légalement en zone N bénéficient d'une capacité d'extension mesurée et limitée plafonnée à 30 m² d'emprise au sol

de nouvelles règles qui vont engendrer un contrôle des règles accru ...

QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?

EXTENSION

AMÉNAGEMENT DE COMBLES

- SDP et ES $\leq 5 \text{ m}^2$: Aucune formalité
ou **DP** si SPR ou site protégé
- ES et SDP $\leq 20 \text{ m}^2$: **DP**
- ES et SDP $\leq 40 \text{ m}^2$: **DP**
ou **PC** si hauteur $>12 \text{ m}$ en SPR
- ES et SDP $> 40 \text{ m}^2$: **PC**

TRAVAUX TOITURE **DP**

CRÉATION D'UNE FENÊTRE DE TOIT, LUCARNE

- sans création de SDP

CONSTRUCTION D'UNE MAISON **PC**

RAVALEMENT DE FAÇADE **DP**

POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES **DP**

FENÊTRE OU PORTE-FENÊTRE **DP**

- création ou changement

CRÉATION D'UNE VÉRANDA OU TERRASSE COUVERTE

- $\leq 5 \text{ m}^2$: Aucune formalité
DP si SPR ou site protégé
- $\leq 40 \text{ m}^2$: **DP**
- $> 40 \text{ m}^2$: **PC**

PORTAIL ET CLÔTURE **DP**

DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION

- **Permis de démolir** (si délibération et dans secteur protégés)

TERRASSE NON COUVERTE

- sans surélévation : Aucune formalité
- sur-élévation $\leq 5 \text{ m}^2$: Aucune formalité
ou **DP** si SPR ou site protégé
- sur-élévation $\leq 40 \text{ m}^2$: **DP**
- sur-élévation $> 40 \text{ m}^2$: **PC**

ANNEXES (ABRIS DE JARDIN, APPENTIS, GARAGE, ...)

- $\leq 5 \text{ m}^2$: Aucune formalité
DP si SPR ou site protégé
- $\leq 20 \text{ m}^2$: **DP**
- $> 20 \text{ m}^2$: **PC**

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE

- non couverte/couverte $\leq 1,80 \text{ m}$:
 - Bassin $\leq 10 \text{ m}^2$: Aucune formalité
ou **DP** si SPR ou site protégé
 - Bassin $\leq 100 \text{ m}^2$: **DP**
 - Bassin $> 100 \text{ m}^2$: **PC**
- couverte $> 1,80 \text{ m}$: **PC**

COUPE OU ABATTAGE D'ARBRE

- **DP** si arbre protégé ou si SPR ou site protégé

DP Déclaration préalable

PC Permis de construire



01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES GRANDS PRINCIPES DU
RÈGLEMENT DU PLU**

page 08

03

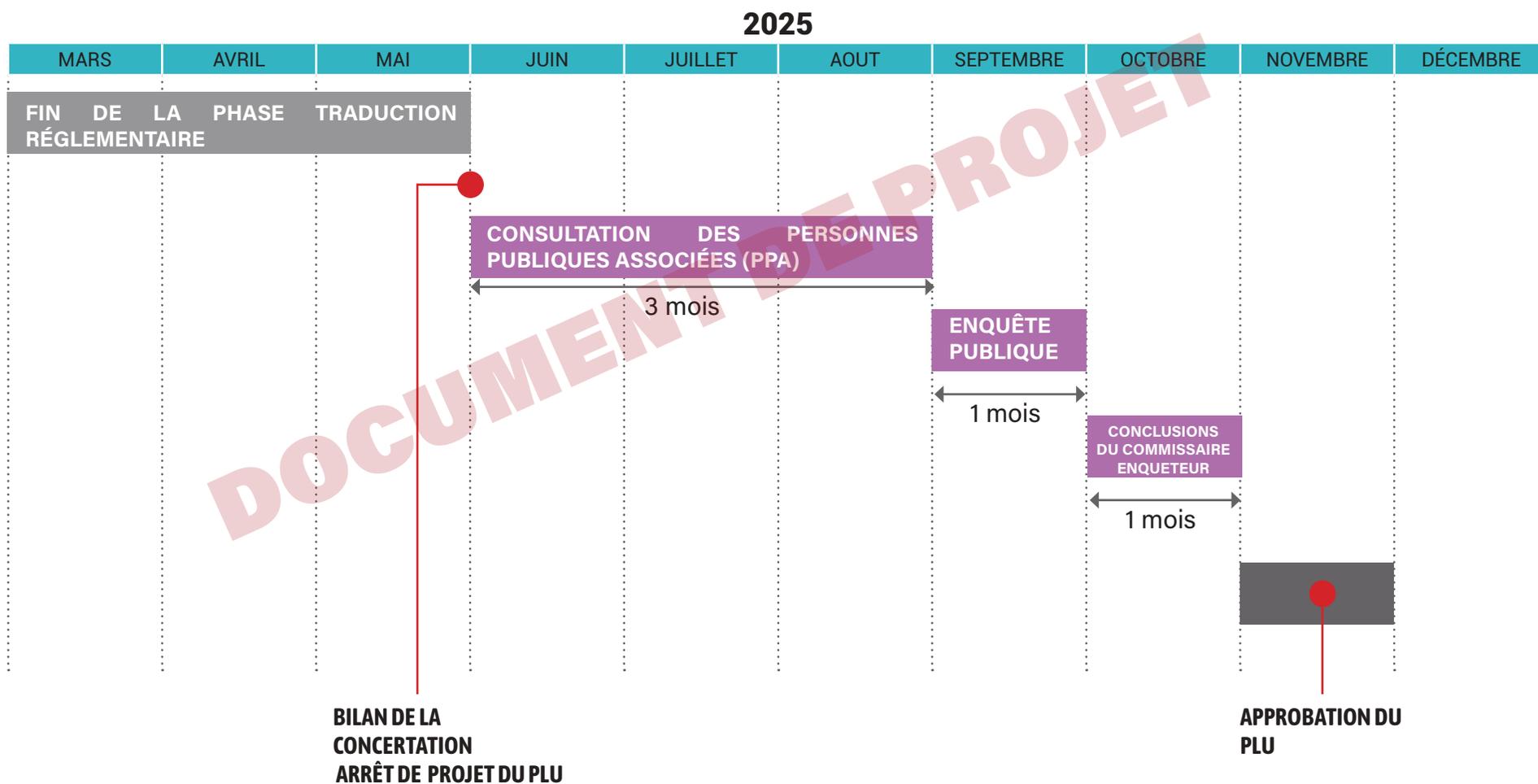
LES PROCHAINES ÉTAPES

page 30

04

TEMPS D'ÉCHANGES

zoom sur la suite de la procédure



Pour continuer de vous informer ou inscrire une remarque ou une proposition, vous pouvez



Consulter le site internet de la commune



Inscrire une remarque ou une proposition dans le registre de concertation disponible en mairie



Adresser un mail à revisionplu@maincy.fr



Adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Maire en n'oubliant pas de mentionner l'objet 'révision du PLU'

Merci
de votre participation

DOCUMENT DE PROJET