



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE n°3
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MAINCY (77)

mardi 2 septembre 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 34

04

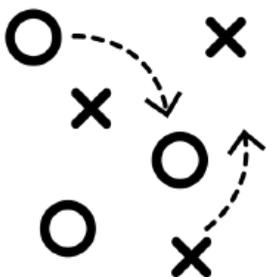
TEMPS D'ÉCHANGES

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

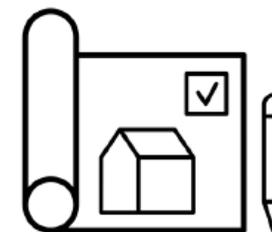
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire **pour les nouvelles constructions**
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les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

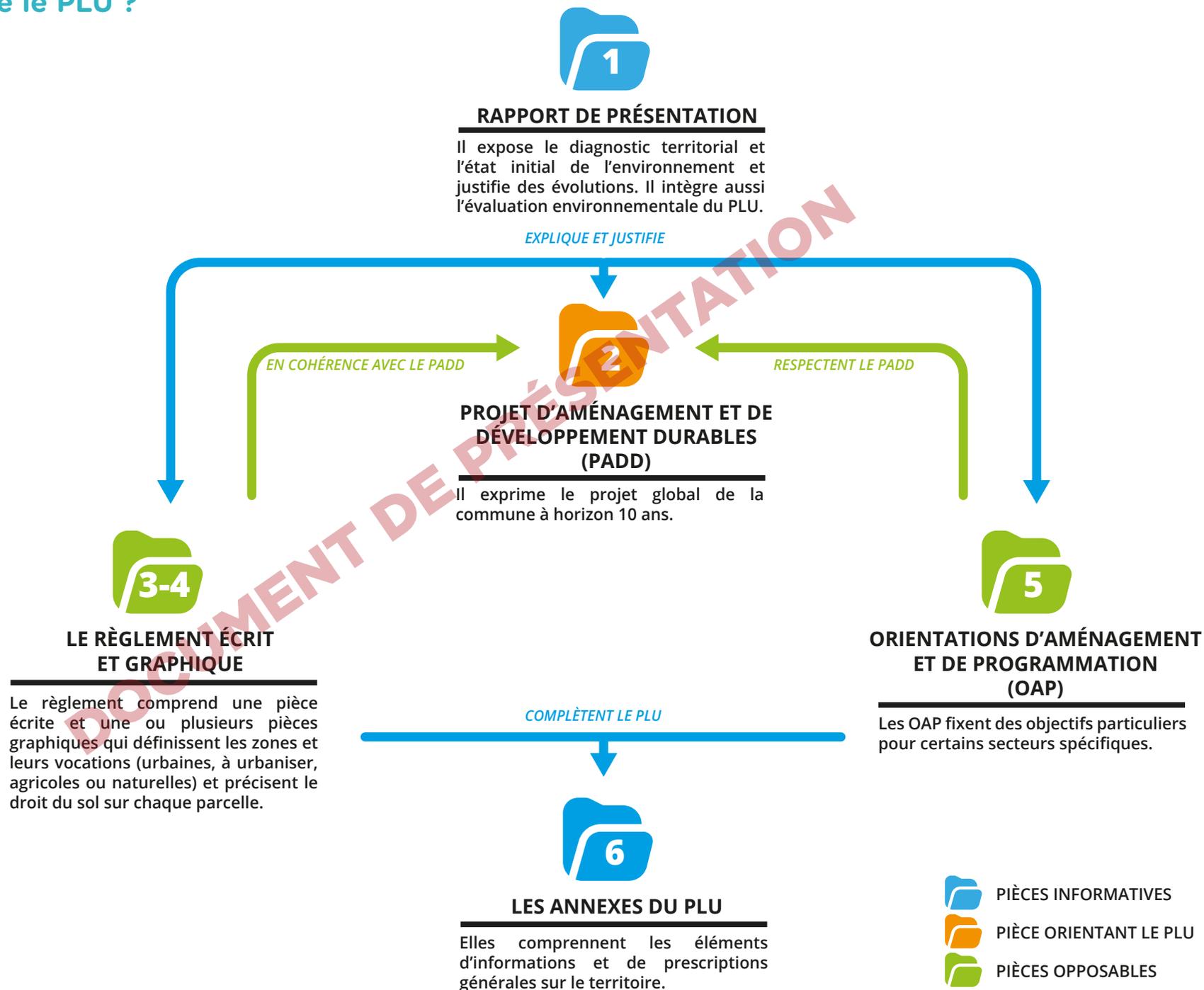
UN PLU A, EN RÈGLE GÉNÉRALE,
UNE DURÉE DE VIE
D'ENVIRON 10 ANS

- 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.

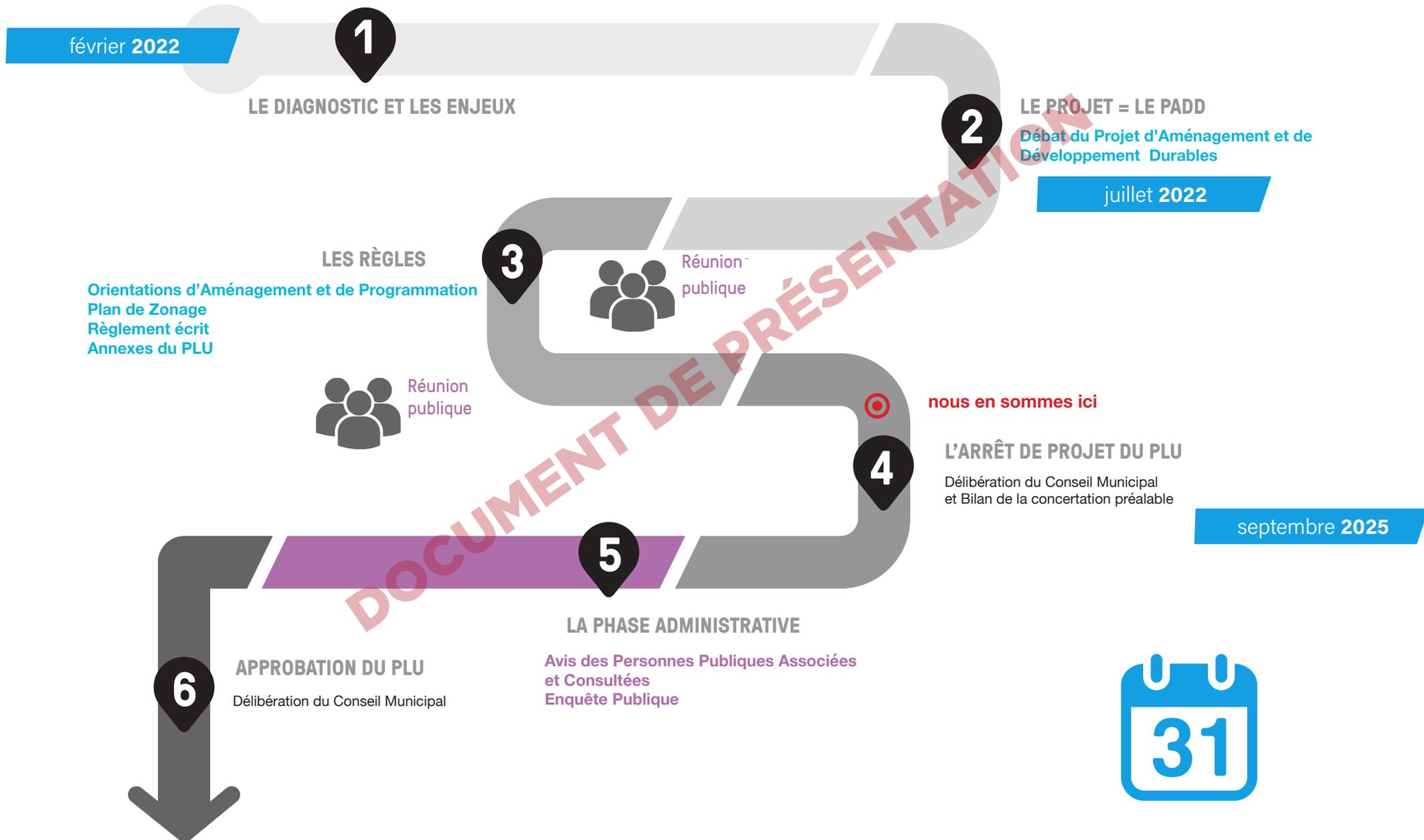
de quoi se compose le PLU ?



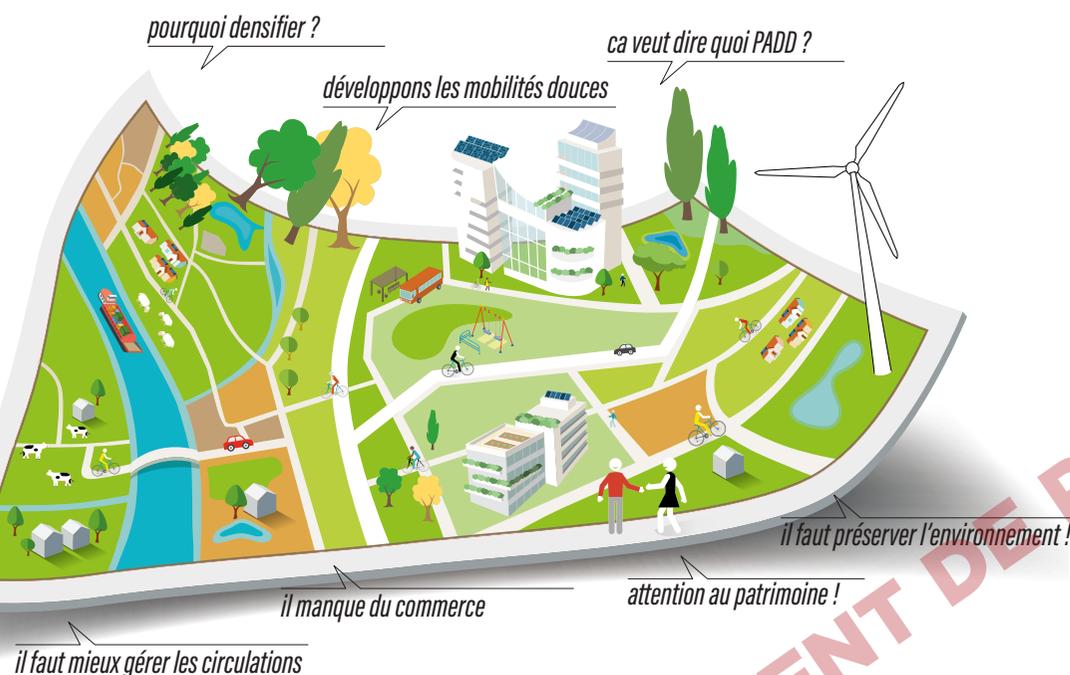
PIÈCES



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 34

04

TEMPS D'ÉCHANGES

Rappel du PADD

le PADD a été débattu le 12 juillet 2022

évolution

Un débat complémentaire réalisé le 10 juillet 2025 afin de prendre en compte le SDRIF-E opposable depuis le 25 juin 2025



AXES



ORIENTATIONS



une commune exemplaire

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



une commune dynamique

Maincy, une commune qui souhaite être attractive et dynamique

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.

fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;

- organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles.

Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

OR 95 À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p.45). Les communes concernées sont identifiées sur la carte des grandes entités territoriales, p.46.

OR 96 Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur

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



4

5

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



4

5

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



4

5

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

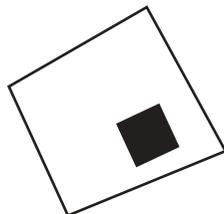
Maincy, une commune qui souhaite assurer un développement urbain maîtrisé, de qualité et équilibré



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

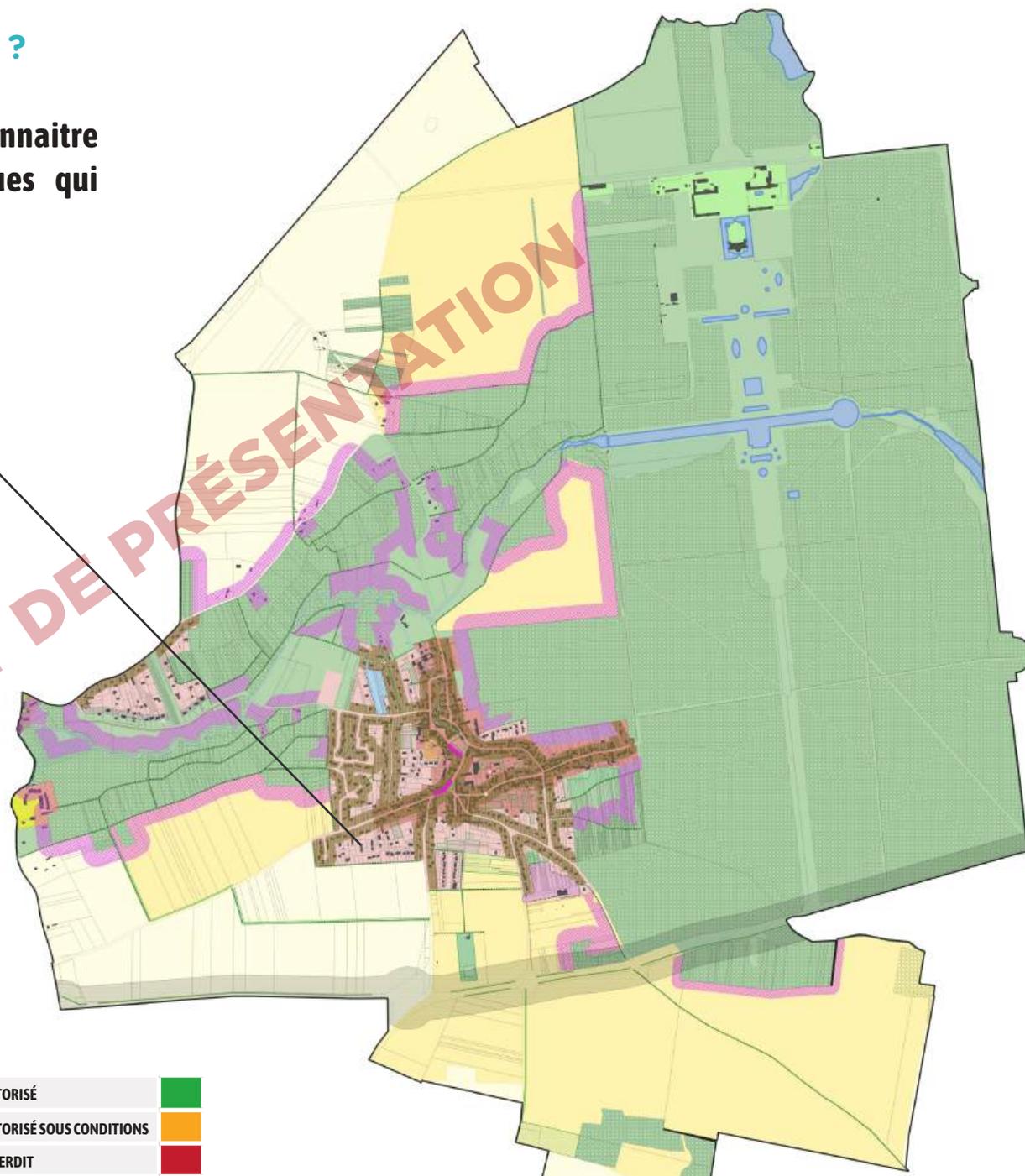
ARTICLE UB-2

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 connaître 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

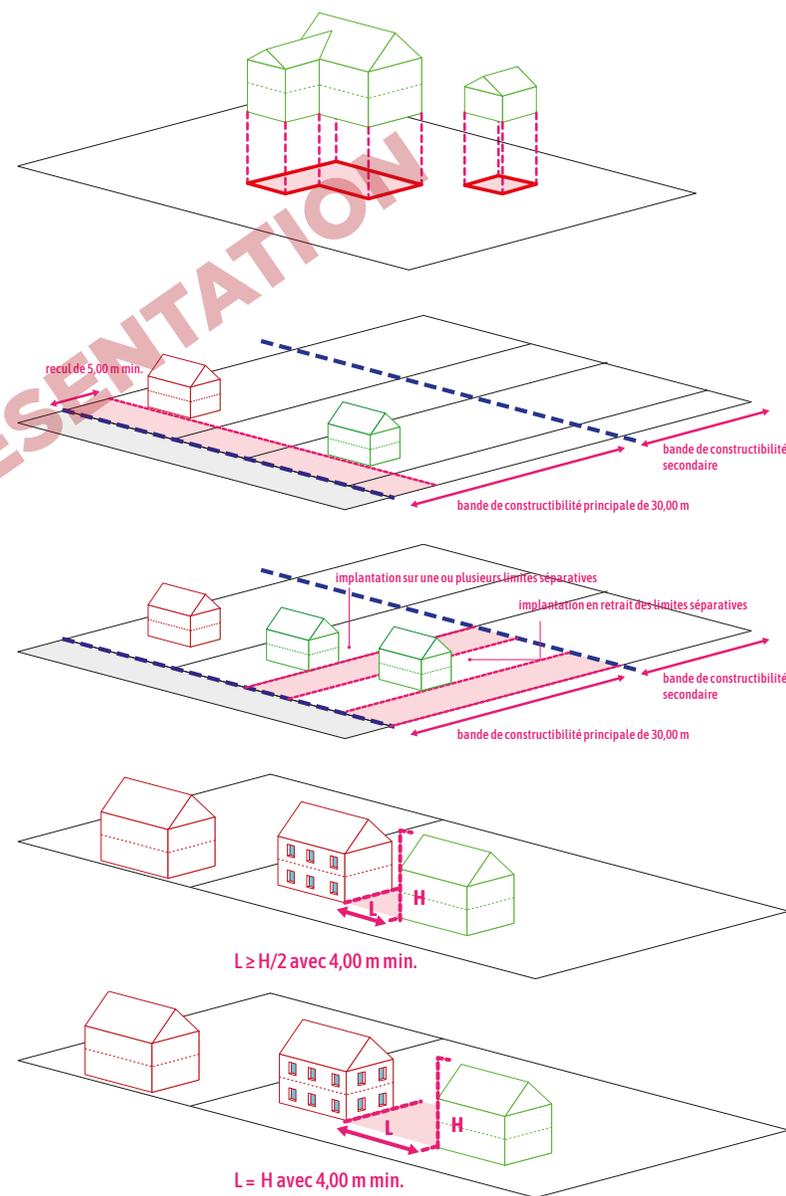
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UB-9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

L'ensemble des pièces du PLU sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme pour une consultation des règles à la parcelle.

geoportail-urbanisme

A propos - Cartographie Recherche avancée Services Aide - Statistiques Connexion / Inscription

Maincy, 77950

ou rechercher par parcelle

MAINCY (77269)

Parcelle OC 0011

Fiche détaillée à la parcelle
Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME 0

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAINCY, dont la dernière procédure a été approuvée le **17/11/2014**.

- Espace Boisé Classe
- Zone classée **N, zone naturelle**
- Ensemble des pièces écrites
- Téléchargez l'archive complète
- Plus d'informations
- Documents antérieurs

Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.

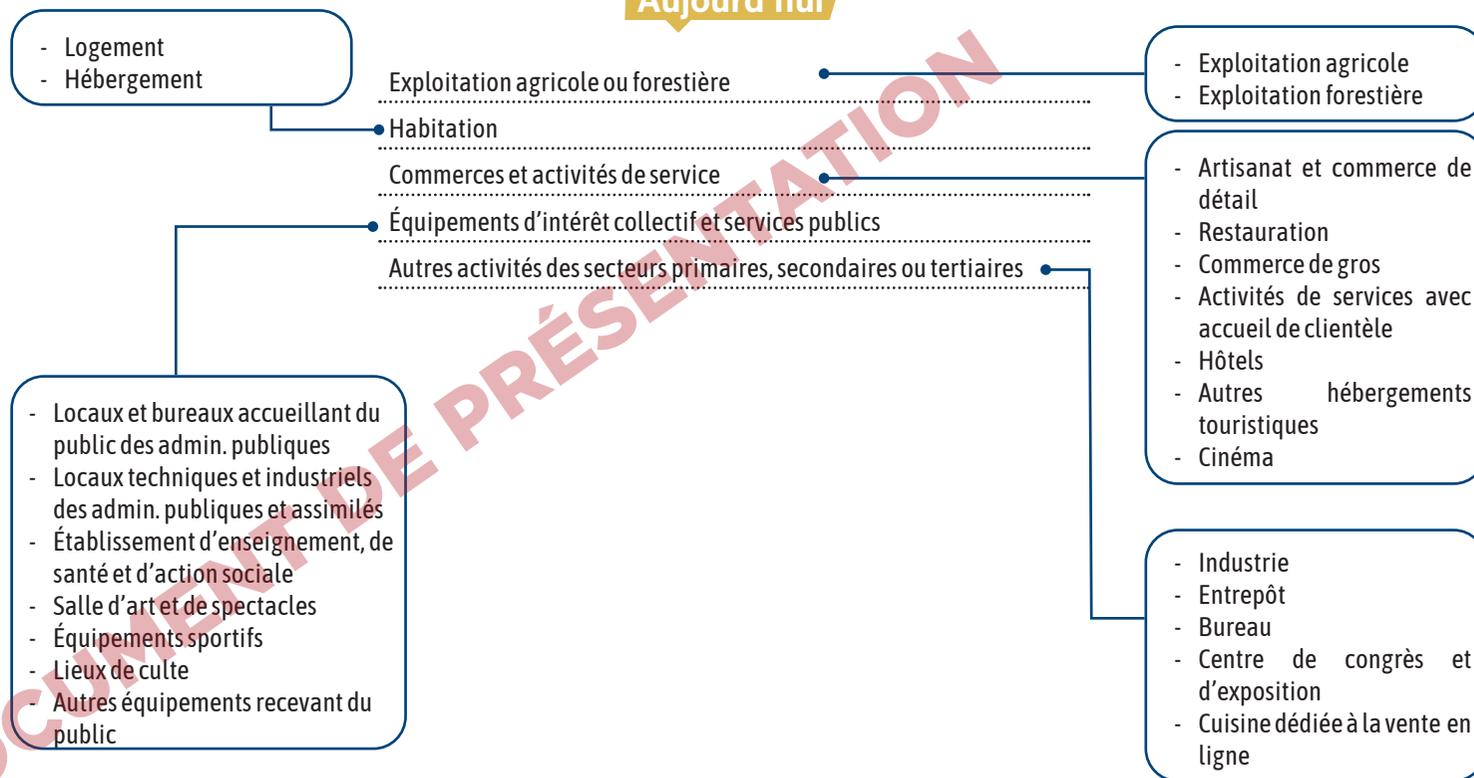
IGN - 2019 - copie et reproduction interdite

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

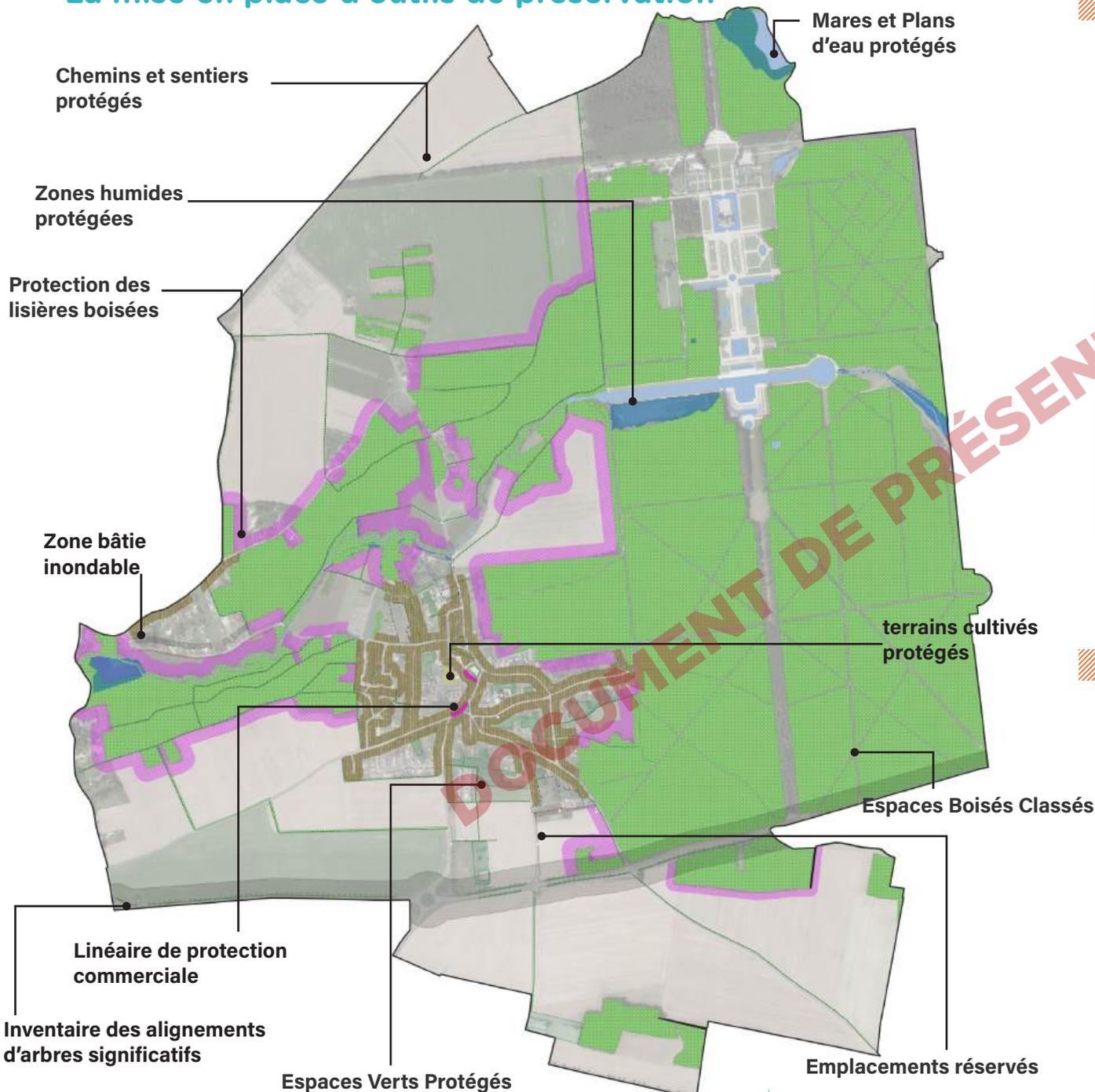
évolution

La préfecture a demandé de supprimer la zone ND du fait du SDRIF-E et des consommations ENAF autorisées...

AUTORISÉ	■
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	■
INTERDIT	■

DESTINATIONS / sous-destinations	UA	UB	UBi	1AU	1AUe	A	As	N	Nb	Nc	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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

La mise en place d'outils de préservation



La mise à jour de certaines prescriptions :

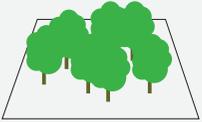
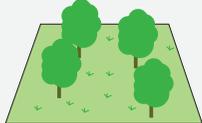
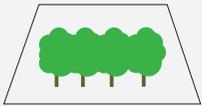
- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) ;
- les **Espaces Verts Protégés** (EVP) ;
- les **terrains cultivés** protégés ;
- la **lisière de protection des massifs boisés** du SDRIF-E ;
- les **emplacements réservés** (ER)

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	extension du cimetière	commune	315 m ²
02	création d'un parking public	commune	4083 m ²
01	création d'une piste cyclable avec aménagement paysager	commune	2915 m ²
02	création d'un passage piéton	commune	10 m ²
03	création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes	commune	45 m ²
04	élargissement du chemin du canal de la madeleine	commune	712 m ²
05	création d'une plateforme de stationnement	commune	718 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 ha d'espaces boisés classés	420 ha d'espaces boisés classés		-16 ha d'espaces boisés classés	-3,6%
3,5 ha d'espaces verts protégés	7,6 ha d'espaces verts protégés		+4,1 ha d'espaces verts protégés	+217%
0 arbres protégés	97 arbres protégés		+97 arbres ponctuels protégés	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 km linéaires d'arbres et haies protégés	3,0 km linéaires d'arbres et haies protégés		introduction de la protection des haies et alignements d'arbres	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 ha de plans d'eau protégés	9,4 ha de plans d'eau protégés		introduction de la protection des plans d'eau	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 ha de zones humides	9,9 ha de zones humides		introduction de la protection des zones humides	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 km linéaires de cours d'eau protégés	44,4 km linéaires de cours d'eau protégés		introduction de la protection des cours d'eau	NOUVEAUTÉ à Maincy



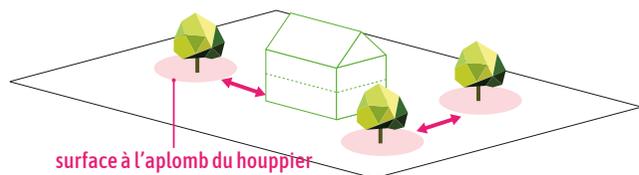
DOCUMENT DE PRÉSENTATION



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



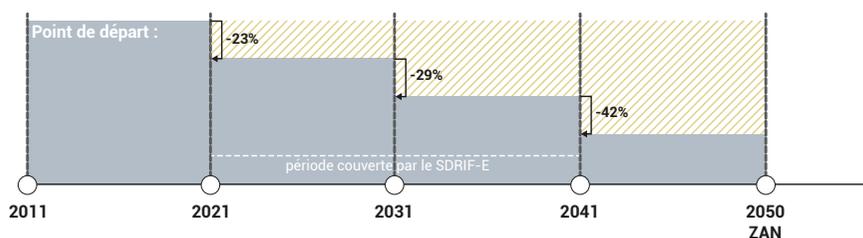
Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles ou forestières

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
- Nc
- Ne

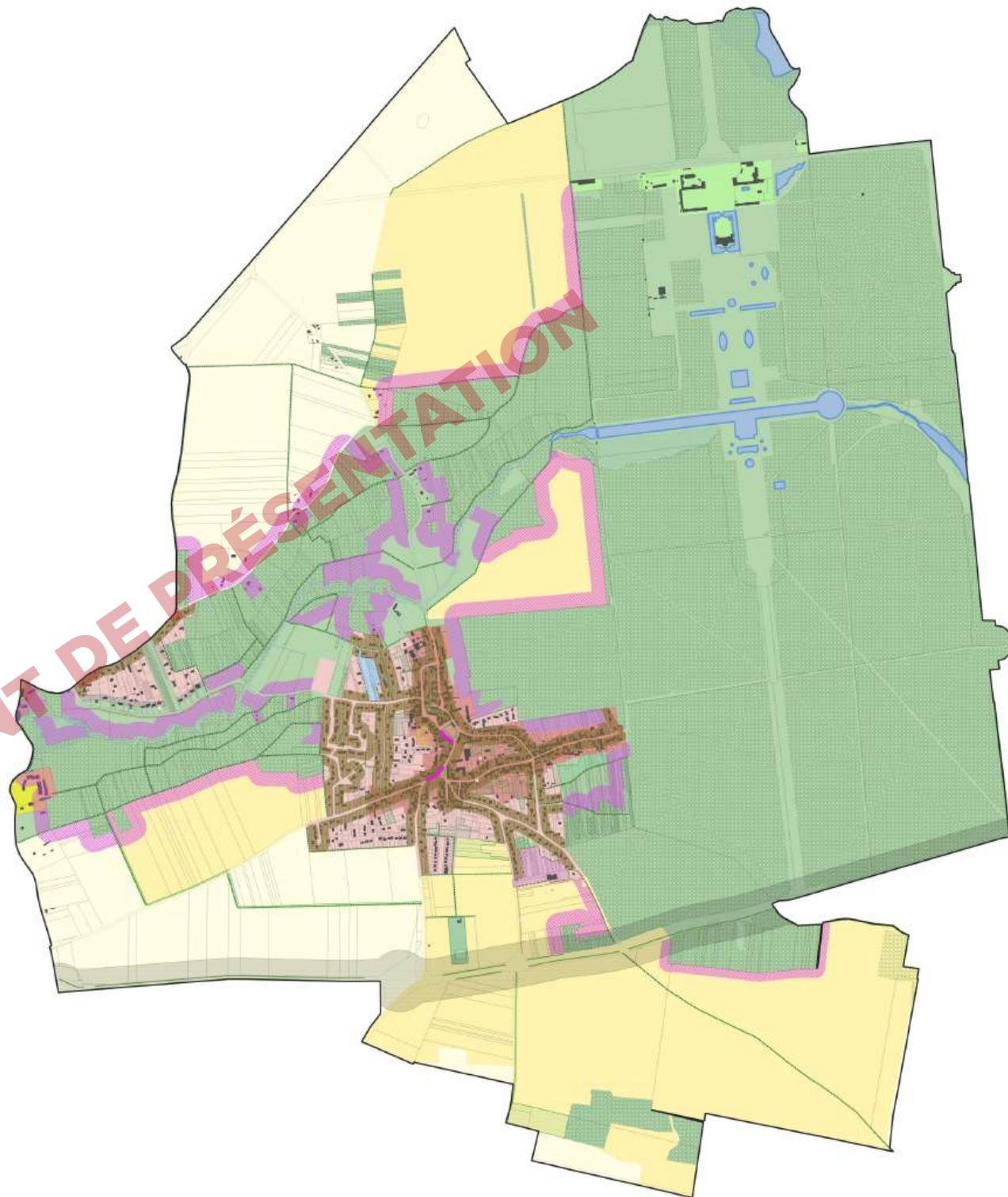
- UA** ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN
- UB** ZONE URBAINE DE L'EXTENSION DU CENTRE ANCIEN
- UBi** SECTEUR URBAIN DU HAMEAU DES TROIS MOULINS À CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE
- 1AU** ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE
- 1AUe** ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES
- A** ZONE AGRICOLE
- As** 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
- Ne** SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE VAUX-LE-VICOMTE

Avant

U 6,2%	63,78 ha
N 53,5%	550,54 ha
A 39,8%	409,39 ha
AU 0,5%	4,88 ha

Après

U 6,2%	63,58 ha
N 56,4%	579,81 ha
A 37,1%	382,07 ha
AU 0,2%	2,53 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



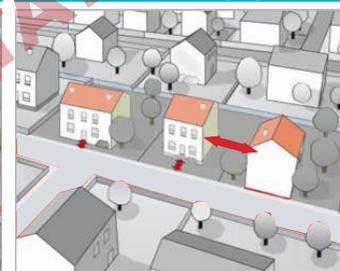
Article 4.4

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

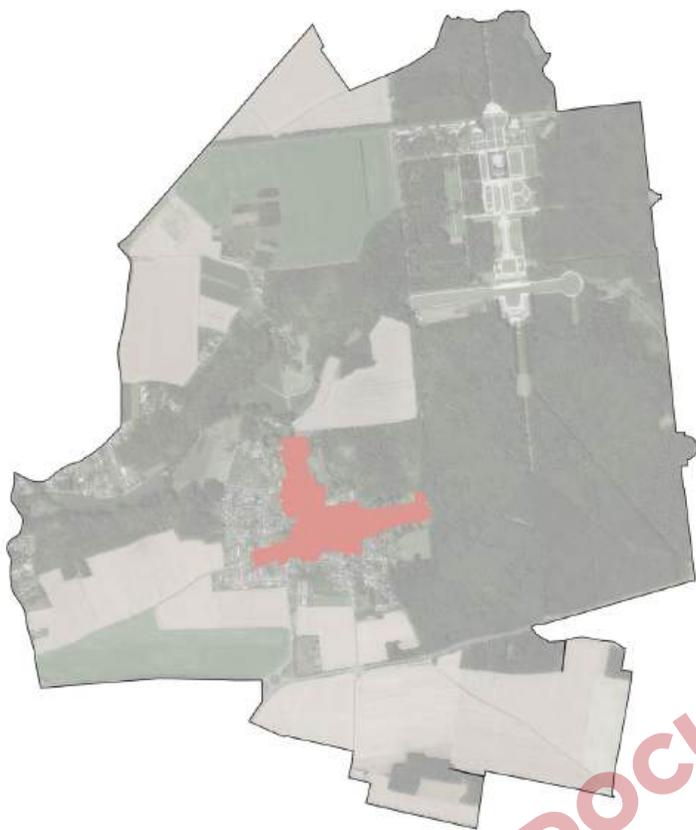
Espaces libres et plantations



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

- **60% maximum**



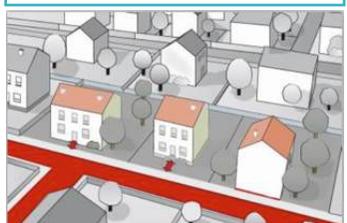
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 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 :**
 - 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



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au sein bande de constructibilité, implantation :
 - 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

- * 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

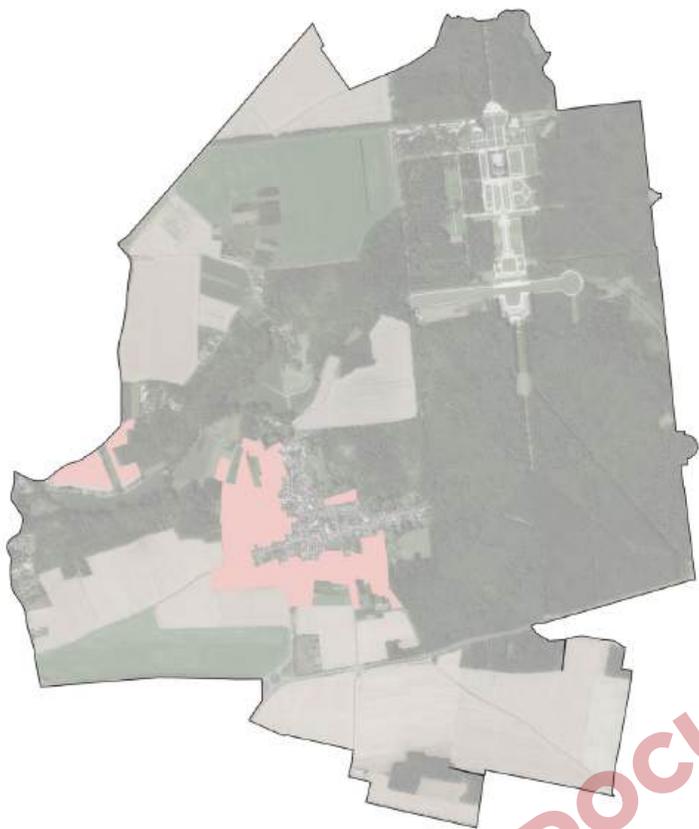
- PLT = **10% min** pour les unités foncières inférieures ou égales à 300 m^2
- PLT = **20% min** pour les unités foncières supérieures ou égales à 300 m^2 .
- 1 arbre/100 m^2 de terrain libre



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



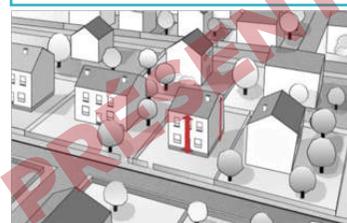
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **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

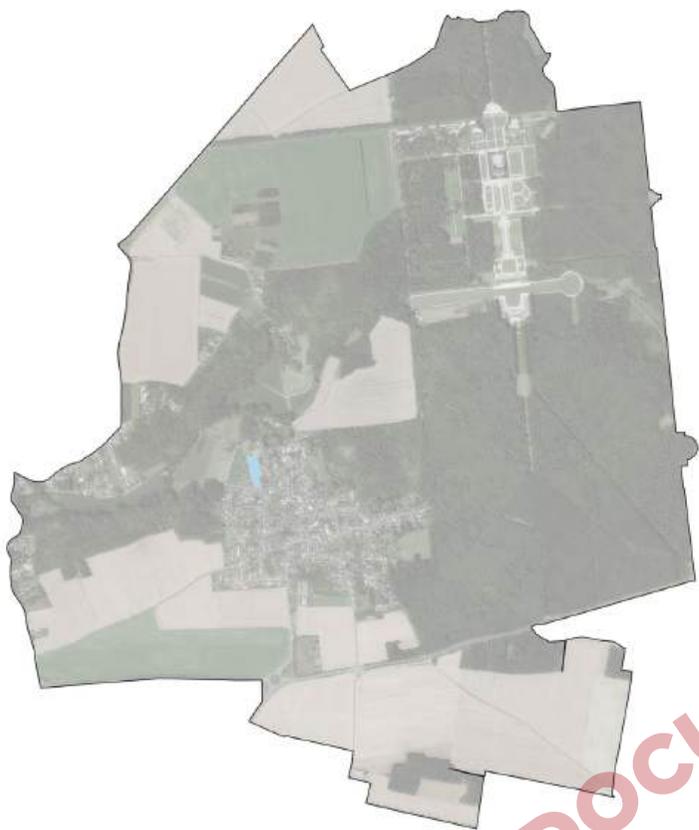
- PLT = **40% min**
- 1 arbre/100 m² de terrain libre



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

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

1AU ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE



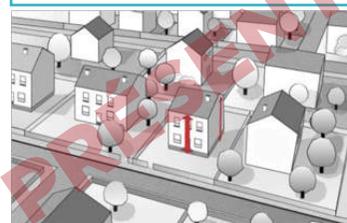
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- * • **50% 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 :
 - à l'**alignement** des voies et emprises publiques
 - ou en **recul de 5,00 m min.**



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **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



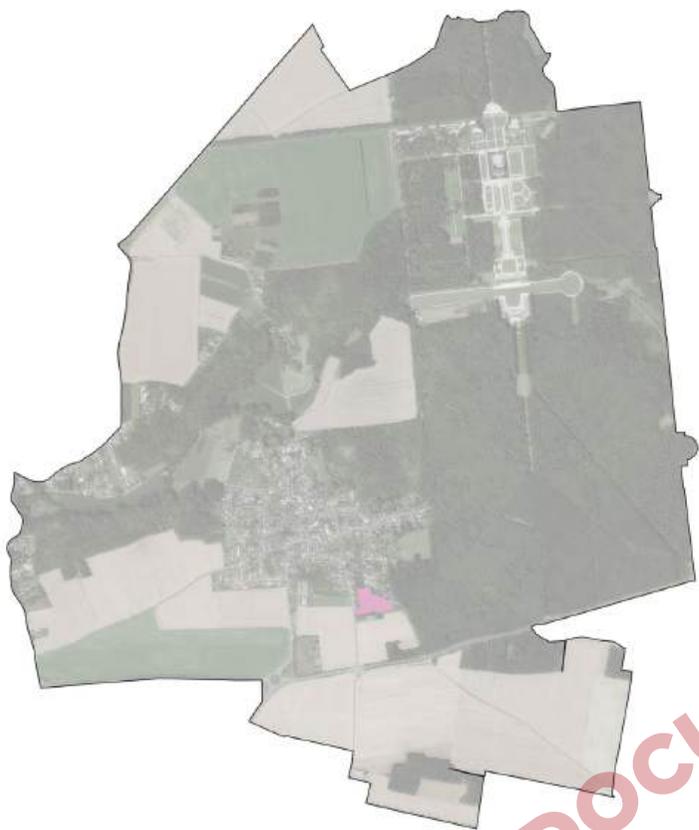
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



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

1AUe ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES

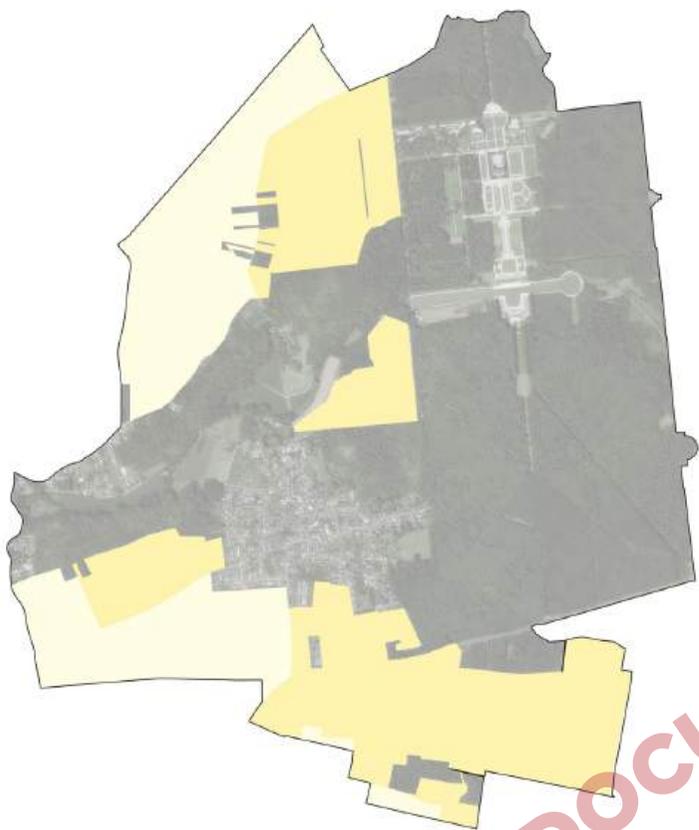


EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
<p>* • 50% maximum</p>	<p>* • HT = 12 m max.</p>	<p>* • implantation en recul de 5,00 m min.</p>	<p>* • implantation en retrait tel que L = H avec 5 m min.</p>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<p>* • 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.</p>	<p>* • PLT = 30% min</p> <p>* • 1 arbre/100 m² de terrain libre</p>		

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

A ZONE AGRICOLE

As SECTEUR AGRICOLE SITUÉ AU SEIN DU SITE CLASSÉ

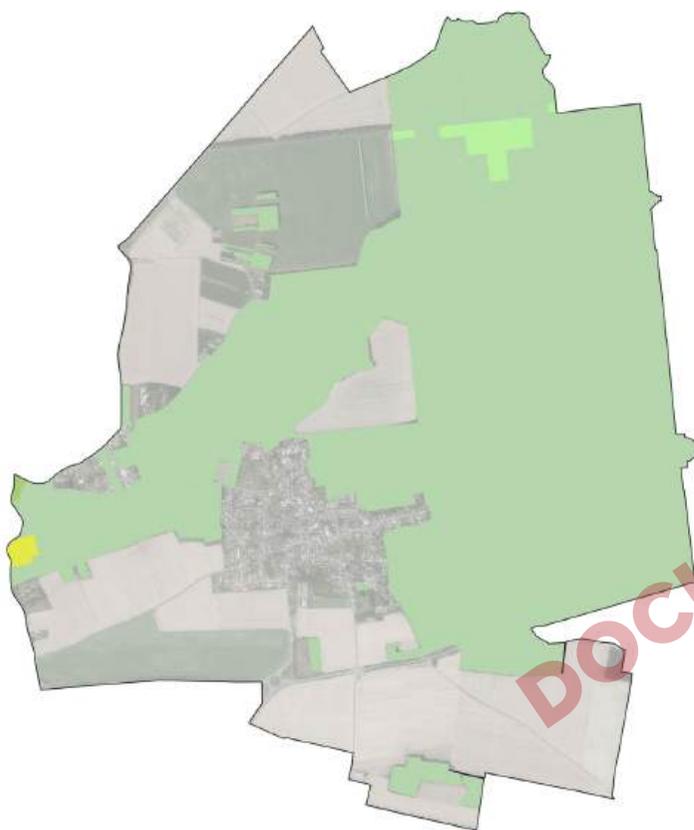


EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
<ul style="list-style-type: none"> • A = Non réglementé • As = 5% maximum 	<ul style="list-style-type: 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 ≤ 40 m² 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.
<h4>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ</h4>	<h4>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</h4>		
<ul style="list-style-type: none"> * 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé 		

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

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

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



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"> • N = Non réglementé • Nb = 30 m² d'emprise au sol dans la limite de 30% de l'emprise au sol • Nc = 20% maximum • Ne = au sein des volumes bâtis existants 	<ul style="list-style-type: none"> • N = HT : 11 m max. • Nb, Nc et Ne = la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • implantation en recul de 10,00 m min. 	<ul style="list-style-type: none"> • N = implantation en retrait de 10,00 m min. • Nb, Nc et Ne = implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives (sans baie offrant des vues sur fonds voisin), ou en retrait tel que : <ul style="list-style-type: none"> - avec 4,00 m min. si façade avec baies, - ou 2,50 m min. si façade aveugle ou avec jour de souffrance.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Les périmètres d'OAP sectorielle

- OAP N°1 Secteur Les Biais
- OAP N°2 Secteur Les Carmes (ancienne blanchisserie)
- OAP N°3 Secteur des Hautes Guichardes



0 500 1000 m

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

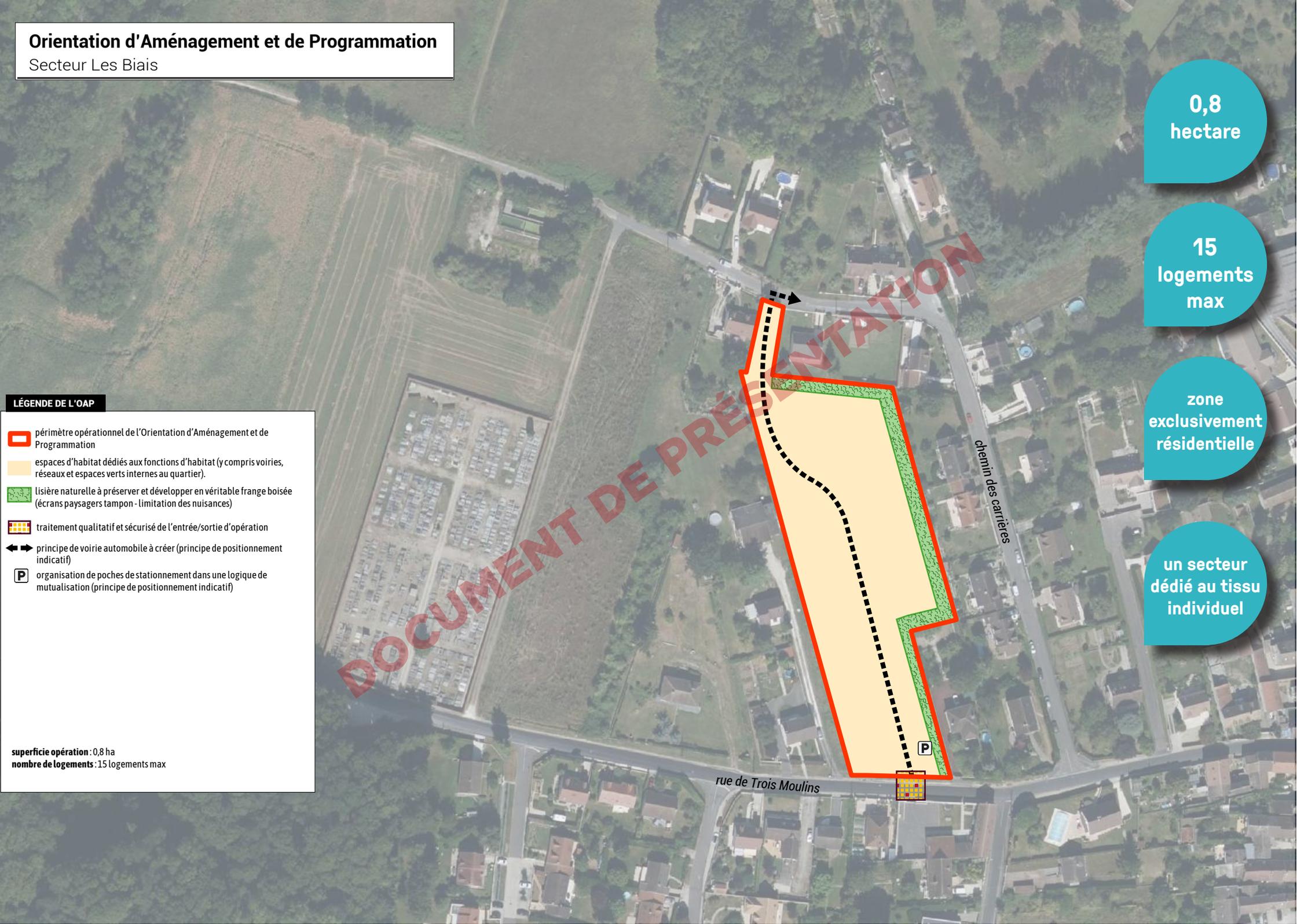
-  périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  espaces d'habitat dédiés aux fonctions d'habitat (y compris voiries, réseaux et espaces verts internes au quartier).
-  lisière naturelle à préserver et développer en véritable frange boisée (écrans paysagers tampon - limitation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

superficie opération : 0,8 ha
nombre de logements : 15 logements max

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

chemin des carrières

rue de Trois Moulins



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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

chemin du canal de La Madeleine

rue de Sivry

chemin des fosses

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Carmes (ancienne blanchisserie)

0,2
hectare

10
logements
max

des
contraintes
patrimoniales
et environne-
mentales

OR 28 Dans les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme doivent permettre de préserver et de restaurer des espaces de pleine terre, en particulier dans le cœur d'agglomération.

Dans les communes où la proportion des espaces de pleine terre, dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie, est inférieure à 30 %, les documents d'urbanisme définissent les règles visant à augmenter cette proportion.

Lorsque le maintien ou la reconstitution d'espaces de pleine terre n'est pas possible ou non souhaitable (ex : espaces sur dalle, risque de pollution des nappes phréatiques ou risque de mouvements de terrain en présence de gypse), une alternative végétalisée autonome en eau doit être développée, afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie à la source et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Voir, à titre indicatif, carte « La part des espaces de pleine terre dans les espaces urbanisés des communes franciliennes », *Projet d'aménagement régional*, p. 37.

OR 22 L'urbanisation ne doit pas compromettre la réouverture des rivières urbaines busées et doit les soustraire aux réseaux d'assainissement. S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet.

0 20 m

LÉGENDE DE L'OAP

-  périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  espace d'habitat dédiés aux fonctions d'habitat (y compris voiries, réseaux et espaces verts internes).
-  bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement de la rue des Carmes
-  respecter l'implantation bâtie dans la logique d'ordonnancement de la voie (recul obligatoire)
-  composer un front bâti avec une architecture respectueuse et compatible avec le monument historique en vis-à-vis
-  renaturer les terrains en lien avec la préservation du cours d'eau suite à la démolition des hangars
-  créer une lisière naturelle comme une frange boisée et/ou arbustive (écrans paysagers tampon - limitation des nuisances)
-  conserver l'arbre protégé
-  protéger le cours d'eau
-  préserver les berges de toute installation ou aménagement
-  organiser les stationnements nécessaires au projet de telle façon qu'ils soient le moins visibles depuis la rue des Carmes

superficie opération : 0,2 ha

nombre de logements : 10 logements max

OAP thématique TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE



la trame verte :

- réseau de **continuités écologiques terrestres** ;
- contribue à l'amélioration de l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces**.



la trame bleue :

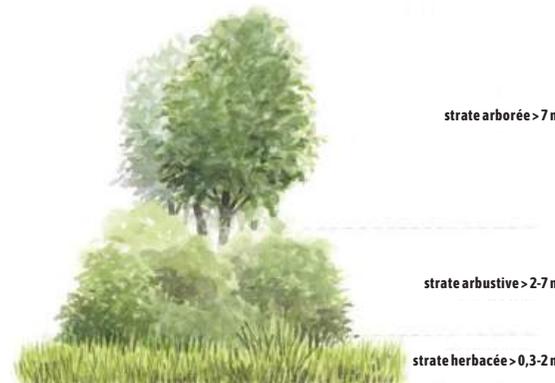
- réseau de **continuités écologiques aquatiques** ;
- contribue **au bon état écologique des masses d'eau**.



La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.** »
(Art. L.371-1 du code de l'environnement).



Exemple d'intégration de nichoirs et hôtels à insectes au bâti



11 GRANDES ORIENTATIONS

Orientation 1-

Sanctuariser les réservoirs de biodiversité

Orientation 2-

Préserver/reconstituer les corridors écologiques

Orientation 3-

Préserver la trame brune

Orientation 4-

Préserver et compléter le maillage végétal

Orientation 5-

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

Orientation 6-

Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité

Orientation 7-

Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville

Orientation 8-

Intégrer les projets dans le paysage

Orientation 9-

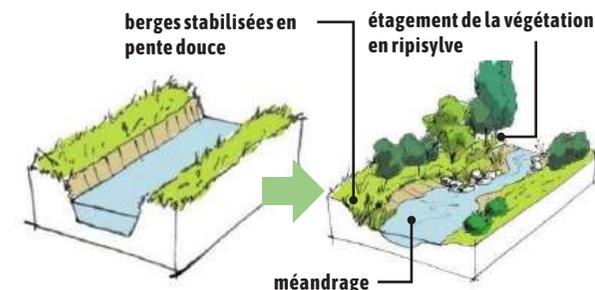
Favoriser la perméabilité des sols

Orientation 10-

Créer des continuités vertes entre les îlots urbains

Orientation 11-

Mettre en œuvre des clôtures poreuses



PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

-  RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME BOISÉE
-  RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME AQUATIQUE
-  RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME OUVERTE

S'APPUYER SUR LES MICRO-RÉSERVOIRS/NOYAUX COMPLÉMENTAIRES

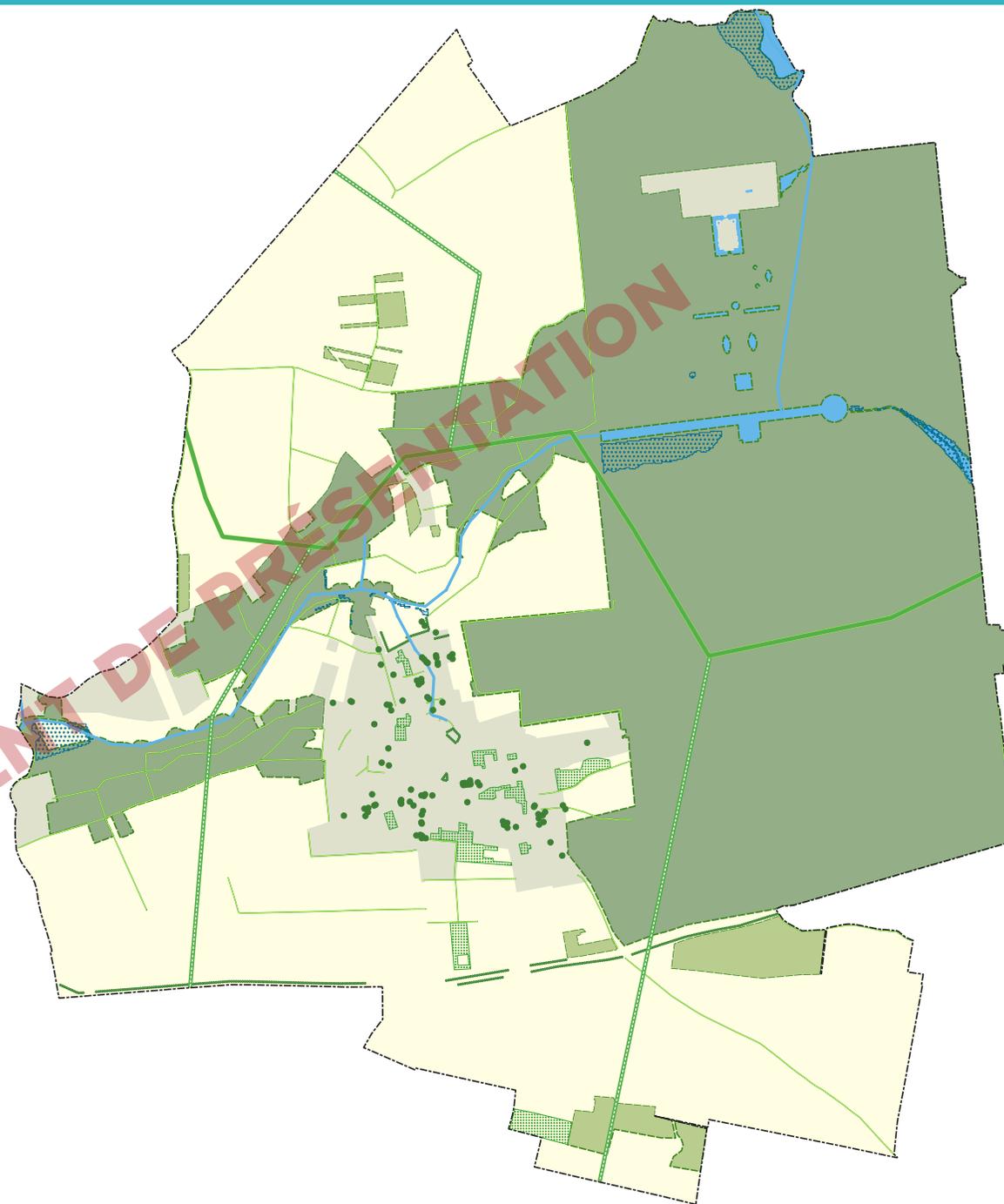
-  MICRO-RÉSERVOIRS BOISÉS / NOYAUX COMPLÉMENTAIRES
-  ZONES HUMIDES INVENTORIÉES PAR LA DRIAT

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES CORRIDORS / CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  CORRIDORS FONCTIONNELS À MAINTENIR ET PRÉSERVER
-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES TRAME BLEUE À PRÉSERVER
-  CONTINUITÉS VERTE À DÉVELOPPER

ESPACES NATURELS RELAIS POUR APPUYER LA TVB

-  ESPACES NATURELS RELAIS
-  TRAME ANTHROPOSÉE AVEC DENSITÉ VÉGÉTALE
-  ALIGNEMENT ARBRES
-  SENTES
-  ARBRE REMARQUABLE



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

RAVALEMENT DE FAÇADE **DP**

POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

FENÊTRE OU PORTE-FENÊTRE

- 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



DOCUMENT DE PRÉSENTATION

01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES GRANDS PRINCIPES DU
RÈGLEMENT DU PLU**

page 08

03

LES PROCHAINES ÉTAPES

page 34

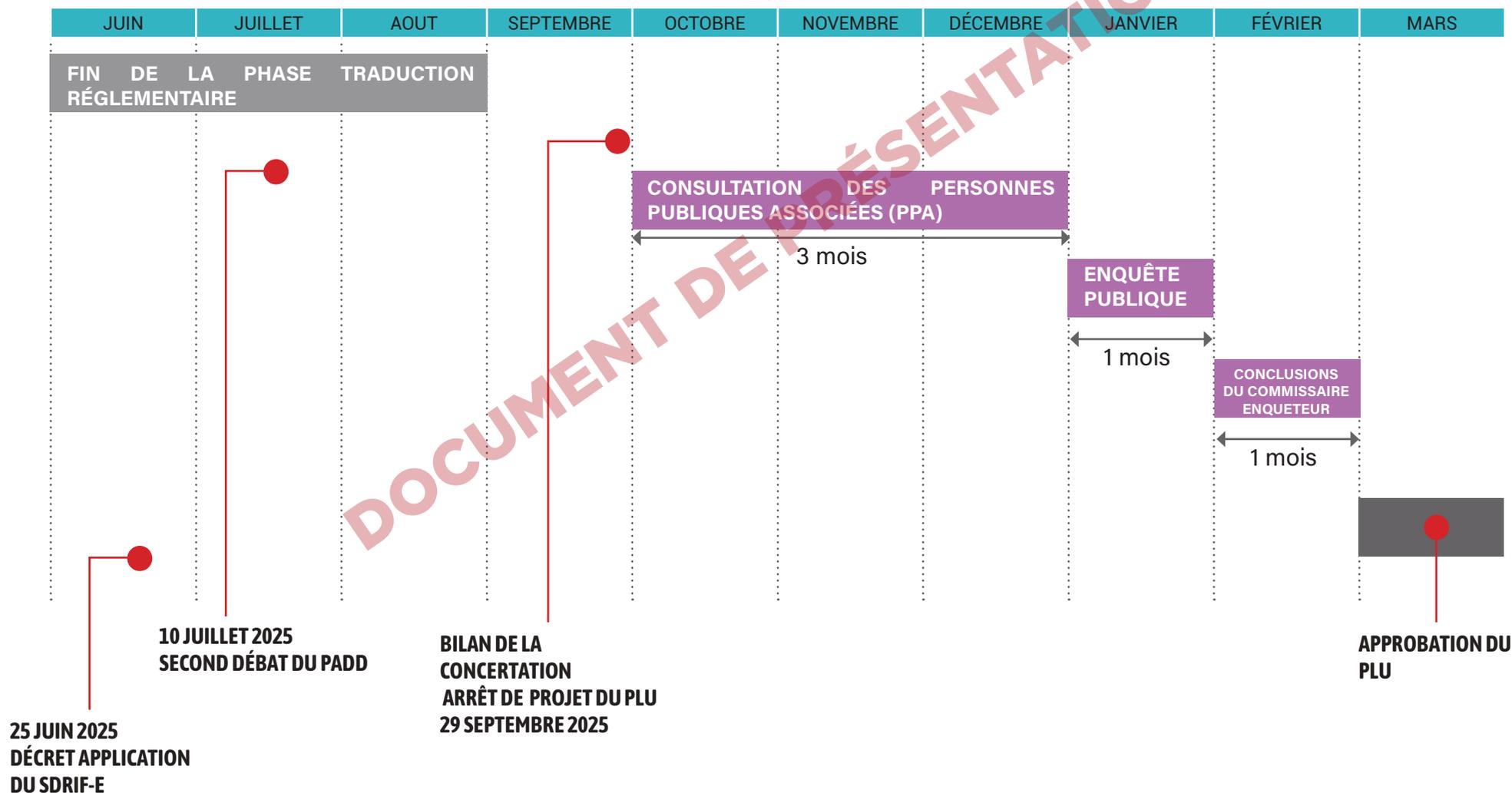
04

TEMPS D'ÉCHANGES

zoom sur la suite de la procédure : calendrier prévisionnel



2025



DOCUMENT DE PRÉSENTATION

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'

DOCUMENT DE PRÉSENTATION



Merci
de votre participation

DOCUMENT DE PRÉSENTATION