

# TOME 3

## EXPLICATIONS DES CHOIX POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET





RAPPORT  
DE PRÉSENTATION

**TOME**

**03**

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS  
DES CHOIX RETENUS POUR  
L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

---

# **CHAPITRE 1.**

## **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD**

---



# 01

## AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « 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 ».

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme de Maincy a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans le TOME 1 (Pièce n°1) concernant le diagnostic socio-économique et le TOME 2 (Pièce n°1) sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n°2) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillé en orientations précises et rédigé afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF-E, le PLH, le PDUIF, notamment) ;

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3) font mention, dans leur partie introductive, à des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit (Pièce n°4) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
  - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
  - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
  - en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives,
- les documents graphiques du règlement (Pièce n°5) comportent des plans permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent TOME 3 est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivie d'une section expliquant « l'articulation avec les autres documents ».

Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU#1 le PLU opposable et est nommé PLU#2 le projet de PLU révisé.

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale,

en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels et les habitants qui participent à la vie de la commune. Il constitue l'expression du projet politique de la Ville et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU prise en date du 17 janvier 2022 :

- maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique ;
- maîtriser l'aménagement urbain et conserver l'identité de la ville ;
- maîtriser le développement économique et l'emploi ;
- préserver la qualité environnementale, paysagère et architecturale ;

Puisqu'il expose directement le projet global et qu'il définit les orientations générales qui sont déclinées dans les pièces opposables du PLU telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du plan, introduite par le rapport de présentation.

La définition du projet communal et la rédaction du PADD s'inscrivent en cohérence (conformité, compatibilité, prise en compte) de l'ensemble des documents et programme de la hiérarchie des normes.

**Le PADD de la commune de Maincy a été officiellement débattu au sein du conseil municipal en date du 12 juillet 2022. Un second débat complémentaire s'est tenu en date du 10 juillet 2025 afin de prendre en compte les orientations du SDRIF-E.**

## 02 LE CHOIX D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ POUR LE TERRITOIRE

Concomitamment aux importantes mesures de préservation et de valorisation de son cadre de vie mises en place dans le projet de PLU#2, la commune de Maincy doit inscrire un développement urbain traduit par les documents supra-communaux, dont le SDRIF-E en cours d'approbation.

En effet, parmi les enjeux et les objectifs pour 2040, le document régional inscrit l'intensification urbaine et l'accroissement de la capacité d'accueil en logements comme points fondamentaux. Ainsi, dans son orientation 57, le document régional précise que le nombre de logements devra progresser en moyenne de 13% à horizon 2040.

La commune s'est attachée à faire un travail de couture en préservant certains tissus de l'enveloppe urbaine d'une intensification « brutale » qui viendrait compromettre les éléments de patrimoine bâti et/ou paysager et en ciblant prioritairement certains secteurs dont l'opérationnalité est d'ores et déjà engagée.

Cette orientation doit permettre à Maincy de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de façon phasée) et permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale et aux ambitions affichées par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ainsi que le SDRIF-E (105 logements à échéance 2040).

	Projet à horizon 10 ans
Nb de constructions projetées	75 logements environ soit une moyenne de 8 logements/an (PADD)
au sein du tissu urbain existant	22 logements (Secteur Fief de Mons) 14 logements (capacité dents creuses) 14 logements (mécanisme de division logements existants)
au sein des zones à urbaniser résidentielle	15 logements (secteur des Biais)
au sein des secteurs de renouvellement	10 logements (secteur des Carmes)
nombre d'habitants supplémentaires	+ 126* habitants environ considérant que 21 logements seront nécessaires pour compenser les effets du point mort démographique.
population totale induite à terme	1833 (RP 2022) + 126 = 1960 habitants environ

\*base 2,34

Nota: pour s'inscrire en compatibilité avec le SDRIF-E à échéance 2040, la commune compte, étant donné la faible disponibilité foncière, sur les opportunités de division de logements au sein du tissu urbain (environ 30 unités).

## 03 UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Maincy résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...);
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble

du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux. Il porte aussi les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU.

Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier. Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de Maincy ont souhaité exprimer et formaliser une vision à horizon 10-15 ans au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 5 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

## 04 RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 5 grands axes composent le PADD, axes déclinés en 26 orientations.

### 04.1. AXE #1 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI VALORISE SA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Maincy bénéficie d'un cadre de vie qualitatif. L'histoire ancienne du territoire a favorisé l'émergence d'un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable ainsi qu'un fort caractère identitaire qu'il convient de préserver.

Cependant au fil du temps et face à la pression foncière, certains de ces espaces naturels ont parfois été consommés ou altérés par l'urbanisation pas toujours bien cadrée.

Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la commune souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

#### 4 orientations ont été retenues :

<b>OR1.1</b>	Préserver et mettre en valeur la trame bleue du territoire
<b>OR1.2</b>	Consolider la trame verte sur l'ensemble du territoire
<b>OR1.3</b>	Intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement
<b>OR1.4</b>	Faire face aux enjeux du changement climatique

### 04.2. AXE #2 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI TEND À DÉVELOPPER SON ACCESSIBILITÉ ET QUI FAVORISE LE PRINCIPE D'ÉCO- MOBILITÉ

A défaut d'une offre de transports en commun insuffisante, la voiture individuelle est encore utilisée majoritairement pour les déplacements. L'objectif de la commune est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels.

La circulation et le stationnement automobile demeure ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité, ...). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif.

Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

#### 7 orientations ont été retenues :

<b>OR2.1</b>	Contribuer au déploiement des transports en commun
<b>OR2.2</b>	Compléter le maillage de liaisons douces pour un territoire qui se vit aussi à l'échelle du piéton et ainsi limiter le recours systématique à la voiture
<b>OR2.3</b>	Persévérer dans la politique du stationnement
<b>OR2.4</b>	Favoriser les principes de l'écomobilité
<b>OR2.5</b>	Développer les aménagements visant à pacifier l'utilisation de la voie publique
<b>OR2.6</b>	Maîtriser les déplacements domicile/travail
<b>OR2.7</b>	Améliorer la qualité et le confort de l'espace public

#### 04.3.

### AXE #3 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, DE QUALITÉ ET ÉQUILIBRÉ

En tant que commune rurale, Maincy souhaite conforter sa croissance démographique de façon harmonieuse et ainsi s'inscrire de façon maîtrisée dans les objectifs des documents cadre.

La révision du PLU permet à la commune d'en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon trois logiques :

- une logique de centralité renforcée : l'espace doit être mixte dans le centre-bourg,
- une logique de protection du centre-bourg protégé par les servitudes de préservation patrimoniale ;
- une logique d'économie de l'espace ainsi que des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain. Seules deux zones à urbaniser sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.

#### 5 orientations ont été retenues :

<b>OR 3.1</b>	Assurer une croissance démographique mesurée et maîtrisée
<b>OR 3.2</b>	Maîtriser et cadrer la densification du tissu urbain en limitant l'étalement urbain
<b>OR 3.3</b>	Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée
<b>OR 3.4</b>	Renforcer la mixité sociale et urbaine
<b>OR 3.5</b>	Préserver et valoriser le patrimoine historique et architectural et le grand paysage de la commune

#### 04.4

### AXE #4 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ÊTRE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et

de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

Le développement/renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

Maincy ne bénéficie que de quelques commerces de proximité, aussi elle entend préserver ses acquis. Par ailleurs, elle souhaite développer une micro-zone artisanale afin de renforcer la mixité de son tissu urbain. Qui plus est, la commune entend également re-développer l'agriculture aujourd'hui en déclin.

#### 6 orientations ont été retenues :

<b>OR 4.1</b>	Préserver et développer l'offre de commerces de proximité et le tissu artisanal
<b>OR 4.2</b>	Soutenir, diversifier et développer les activités agricoles
<b>OR 4.3</b>	Développer les filières économiques en lien avec l'économie numérique
<b>OR 4.4</b>	Assurer un niveau d'équipement pour tous et accessible par tous
<b>OR 4.5</b>	Encourager et soutenir le dynamisme citoyen et associatif
<b>OR 4.6</b>	Soutenir et valoriser les activités touristiques

#### 04.5

### AXE #5 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ÊTRE EXEMPLAIRE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE

Maincy souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable et la résilience, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources

naturelles.

Elle entend devenir encore plus une commune exemplaire.

#### 4 orientations ont été retenues :

<b>OR 5.1</b>	Promouvoir un urbanisme durable et de qualité, répondant aux enjeux du XXI <sup>ème</sup> siècle
<b>OR 5.2</b>	Économiser les ressources naturelles du territoire
<b>OR 5.3</b>	Accentuer la politique de réduction des déchets
<b>OR 5.4</b>	Préserver la qualité de l'eau

# 05

## UN PROJET RESPECTUEUX DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU CODE DE L'URBANISME

### 05.1 RAPPEL DES PRINCIPES DES L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité

sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable". Le concept de

développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : "un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine, ... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires, maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants, en l'absence de SCOT :

- les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports (L.131-4 du code de l'urbanisme),
- le programme local de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat (L.131-4 du code de l'urbanisme),
- le SDRIF-E prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PCAET prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement (L.131-5 du code de l'urbanisme),
- le SDAGE prévu à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PEB prévu à l'article L.112-4 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le schéma régional des carrières prévus à l'article L.515-3

- du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PGRI pris en application de l'article 566-7 du code de l'environnement (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le SRCE prévu à l'article L.302-13 du code de l'environnement (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le SRHH prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitat (L.131-1 du code de l'urbanisme),

La mesure de la compatibilité sera rédigé dans le TOME 5 à la suite de l'évaluation environnementale (TOME 4). Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Maincy sont développés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic du territoire (TOMES 1 et 2).

Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de la commune.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

## 05.2

### LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD

#### 05.2.1.

##### Le principe d'équilibre

##### → **Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés**

Les orientations du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation

foncière et renforçant la densification urbaine (orientation 3.2). L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent aussi s'opérer en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

##### → **Développement urbain maîtrisé**

La commune a souhaité conforter sa croissance démographique (orientation 3.1) tout en répondant aux enjeux soulignés par les documents de portée supra-communale (SDRIF-E) ou encore les documents communautaire (PLH) : ainsi la commune entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 2000 habitants à horizon 10 ans et ce, dans l'objectif d'un développement harmonieux et maîtrisé. Cela sous-entend de mener une urbanisation phasée dans le temps, impliquant notamment la mobilisation des friches existantes, l'exploitation des disponibilités foncières ou encore les zones d'urbanisation projetée (le secteur des Biais et des hautes Guichardes).

##### → **Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces forestiers, protection des sites, des milieux et paysages naturels**

Les orientations 3.1, 3.2 et 3.3 du PADD imposent d'emblée un objectif de maîtrise du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, le projet de PLU est notamment porté par l'affichage d'une mise en œuvre d'un renforcement de la structuration urbaine et par la reconversion des friches industrielles existantes.

La protection des grands ensembles paysagers pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain. L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, en consolidant la trame verte (orientation 1.2) et en intégrant le développement urbain au paysage et à l'environnement (orientation 1.3), la commune entend poser les jalons d'une trame verte de «proche en proche» en préservant les principaux espaces

verts au sein de l'enveloppe urbaine, tout en protégeant sa trame bleue du territoire (orientation 1.1).

##### → **Les besoins en matière de mobilité**

L'axe 2 du PADD engage la commune à la mise en place des conditions d'une mobilité durable : l'ambition portée est celle d'un territoire accessible en s'orientant vers une transition vers les mobilités douces. L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement de pratiques d'éco-mobilité.

#### 05.2.2.

##### La qualité urbaine, architecturale et paysagère

##### → **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable urbaine**

L'orientation 3.5 précise, quant à elle, que les éléments bâtis ou non bâtis, témoins du passé de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité spécifique de la commune (en lien avec le Site Patrimonial Remarquable).

##### → **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville**

L'orientation 1.3 du PADD donne pour objectif la valorisation des atouts paysagers et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers (y compris les entrées de ville et les secteurs d'urbanisation future).

#### 05.2.3.

##### La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

##### → **La mixité sociale dans l'habitat**

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est renforcé par l'orientation 3.4 qui conforte la position solidaire de la

commune afin de répondre aux défis d'un territoire de cohésion. L'orientation 3.3 vise à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi, le PADD donne comme objectifs la construction de logements diversifiés en taille et en type tout en renforçant la mixité sociale et urbaine de son tissu urbain.

#### → La mixité fonctionnelle

L'orientation 4.4 engage la commune dans la fourniture d'un niveau d'équipements et de services pour tous et accessibles par tous, y compris en appréhendant les besoins futurs. Dans cet objectif de mixité fonctionnelle, l'orientation 4.1 encourage la protection du commerce de proximité afin de pérenniser un pôle de vie de proximité et de qualité.

#### 05.2.4.

##### La sécurité et la salubrité publiques

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées dans le PADD. L'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la sécurité dans l'espace public (orientations 2.5 et 2.7).

#### 05.2.5.

##### La prévention des risques naturels

Les risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation, mais également rappelés dans l'orientation 1.4 qui propose de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

#### 05.2.6.

##### La protection des milieux naturels et des paysages

L'axe 1 du PADD a pour objectif la réconciliation de la ville et de son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de

perpétuer l'attractivité de Maincy. Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, village inscrit dans un écrin naturel.

Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne également de créer du lien entre le tissu urbain et les grands ensembles naturels en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux cœurs d'îlots verdoyants).

Enfin, la préservation des dernières emprises agricoles constitue un axe fondamental de la commune, convaincue par la nécessité de maintenir une filière de production agricole, notamment par la possibilité de mettre en place de filières courtes.

#### 05.2.7.

##### La lutte contre le réchauffement climatique

#### → La prise en compte des enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle

L'axe 5 du PADD donne l'objectif d'une commune exemplaire avec la prise en compte des enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle en assurant la promotion de la filière des énergies propres, notamment. Cet axe vise à encourager la production d'énergie propre en mettant à contribution les potentialités de son contexte géographique. L'engagement de cette orientation appuie l'image d'une commune ambassadrice de la performance énergétique et environnementale.

L'orientation 5.1 doit engager la commune dans le développement d'un modèle d'urbanisme durable et de qualité. Les orientations 5.2 et 5.3 concourent à favoriser la préservation des ressources du territoire inscrivant la commune dans une lutte active face aux enjeux du réchauffement climatique. Enfin, l'orientation 1.4 inscrit Maincy face aux enjeux du changement climatique.

#### → Le renforcement de la mobilité durable

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (orientations 2.2 et 2.4) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau déjà mis en place par la ville.

L'objectif est aussi de contribuer au développement de l'offre

en transports collectifs (orientation 2.1) ainsi que les pratiques d'éco-mobilité et de covoiturage (orientation 2.4).

#### 05.2.8.

##### La promotion du principe de conception universelle

#### → L'inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie

L'orientation 4.4 vise à développer les actions pour un territoire inclusif et apporter une réponse aux différentes situations de handicap quel qu'il soit.

Le développement des infrastructures numériques (orientation 4.3), pour les personnes âgées en perte de mobilité notamment, entre aussi en compte.





RAPPORT  
DE PRÉSENTATION

**TOME**

**03**

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS  
DES CHOIX RETENUS POUR  
L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

---

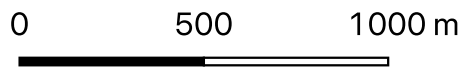
## **CHAPITRE 2.**

### **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP**

---

Les périmètres d'OAP sectorielle

<b>OAP N°1</b>	Secteur Les Biais
<b>OAP N°2</b>	Secteur des Carmes (ancienne blanchisserie)
<b>OAP N°3</b>	Secteur des Hautes Guichardes



# 01

## AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en œuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait pour autant la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs.

Ainsi, au travers des OAP, la ville de MAINCY a souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites, mais aussi à l'échelle de la ville. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires et viennent apporter «l'esprit de la règle».

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L.151-6-1, et L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement

et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements» (L.151-6).

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant» (L.151-6-1).

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques» (L.151-6-2).

Enfin, l'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les

franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie.

Les OAP s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

**Le PLU identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une OAP sectorielle :**

- le secteur des Biais,
- le secteur des Carmes (ancienne blanchisserie),
- le secteur des Hautes Guichardes.

Compte tenu du fait que la ville disposera dans son PLU#2 de trois sites opérationnels, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements est établi comme le dispose l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Ainsi, le PLU#2 de Maincy prévoit :

- 3 OAP sectorielles ;
- 2 OAP thématiques (OAP TVTB et OAP échéancier).

## 02 LES OAP SECTORIELLES

### 02.1

#### L'OAP DES BIAIS

##### → Contexte

Le secteur de projet couvre un périmètre de 0,8 ha. Le secteur des Biais constitue l'un des principaux secteurs de développement choisi par la commune afin de répondre aux enjeux du SDRIF-E, du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et aux enjeux intrinsèques du territoire. C'est également un site dont la vocation à urbaniser est d'ailleurs prévue depuis 2014.

Ce secteur s'inscrit au cœur de la zone agglomérée du centre-bourg sur des emprises qualifiées d'espaces semi-naturels par le MOS 2021. C'est un secteur légèrement décaissé qui aujourd'hui est occupé par un paysage agricole et des terrains naturels en friche faisant l'objet d'aucune exploitation connue.

Le site est également à proximité du centre-bourg avec ses polarités d'équipements et services publics et des commerces de proximité.

##### → Principes

A travers cette OAP, la commune souhaite inscrire une volonté de structurer l'urbanisation au sein d'une unité foncière constructible et optimiser la densification en articulation avec le document régional. Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définies :

- offrir une diversité de l'habitat en intégrant une offre nouvelle en matière de logement,
- apporter une offre de stationnement pour accompagner le développement du quartier en prenant soin de limiter la place de la voiture dans l'espace public,

- assurer un traitement perméable entre les constructions pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.

##### → Cohérence de l'OAP avec le règlement

La traduction de l'OAP «Les Biais» se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée.

L'ensemble du site a été classé au sein de la zone 1AU illustrant le fait que la zone n'est pas encore totalement desservie par les réseaux. Les règles en matière de volumétrie et d'aménagement visent à assurer une bonne intégration des constructions projetées dans l'environnement dans le respect des orientations des principes de l'OAP.

##### → Incidence de l'OAP sur l'environnement

Ce secteur est enclavé au sein du tissu urbain et par conséquent les impacts sur l'environnement sont limités. L'urbanisation du secteur est néanmoins consommateur d'espace semi-naturels et d'espaces ouverts artificialisés (0,77 ha).



NON ARTIFICIALISÉ

	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	7770,52	0,77
Espaces agricoles	-	-
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	158,43	0,01
Habitat individuel	540,84	0,05
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>7770,52</b>	<b>0,77</b>

Consommation des ENAF suivant le MOS 2021

### 02.2

#### L'OAP DES HAUTES GUICHARDES

##### → Contexte

Le secteur de projet couvre un périmètre de 1,7 ha en lisière Sud de la zone agglomérée du centre-bourg.

Cette zone est déjà partiellement occupée par des activités (garage) et présente l'avantage d'être à proximité de la RD408.

Comme exposé dans son PADD, la commune souhaite encourager le développement des activités économiques.

##### → Principes







A travers l'OAP, la commune souhaite répondre à un développement mesuré de l'offre économique et tout particulièrement l'offre artisanale.

Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définies :

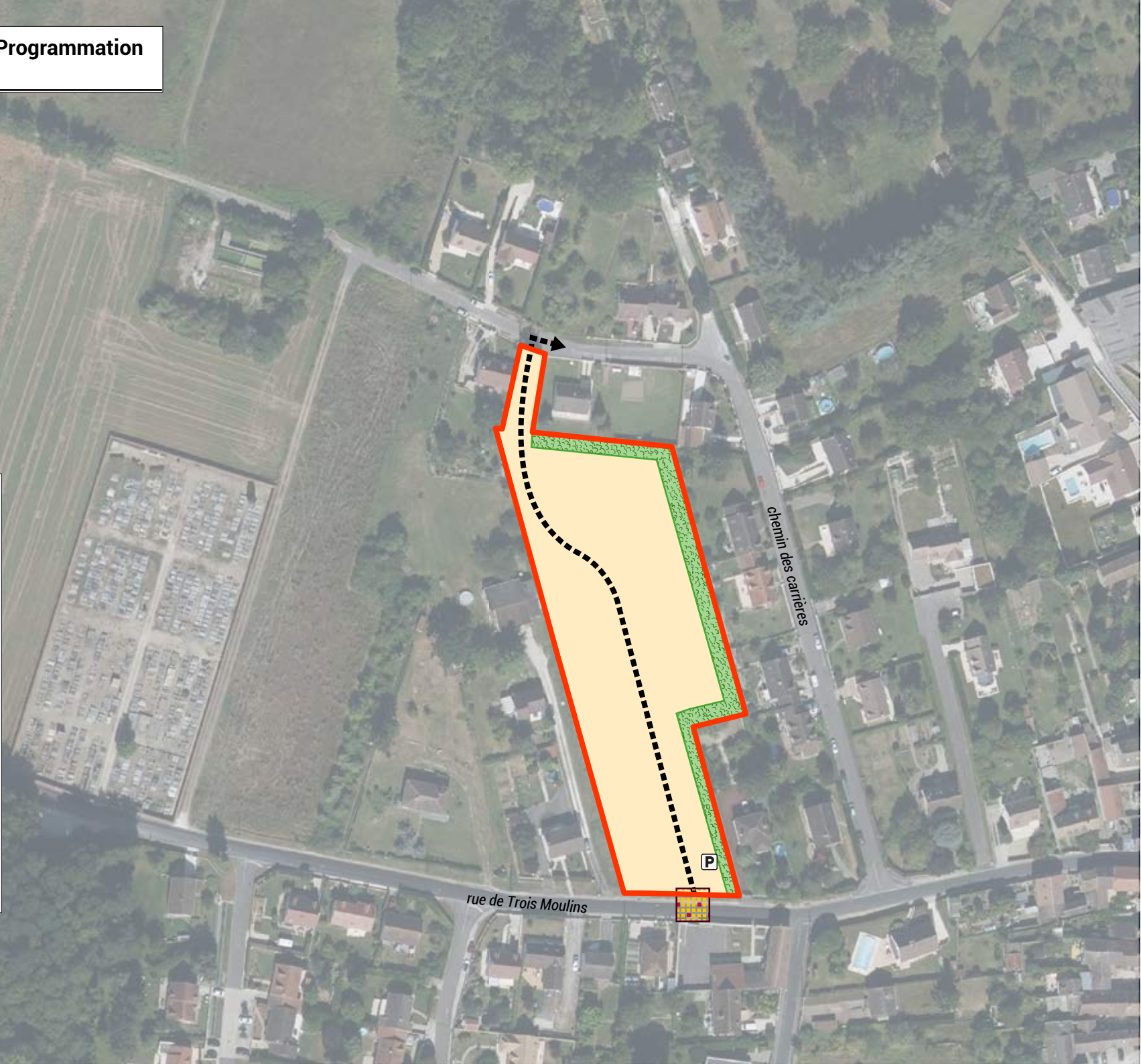
# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Les Biais

**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**



- renforcer l'armature économique de la commune,
- assurer un traitement perméable entre les constructions pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.
- développer la trame nature par des actions fortes en matière de végétalisation et de protection de boisement.

#### → Cohérence de l'OAP avec le règlement

La traduction de l'OAP «Les Hautes Guichardes» se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée et des actions à mettre en œuvre à moyen et long termes. L'ensemble du site a été classé dans le secteur IAUe illustrant l'urbanisation future du site ainsi que des aménagements souhaités.

#### → Incidence de l'OAP sur l'environnement

La création d'une nouvelle offre artisanale en complément de celle existante permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières sur des sites moins propices au déploiement de telles activités. Le site situé en lisière Sud, à l'écart des tissus résidentiels denses, permet de limiter les nuisances sonores potentiellement induites par de telles activités.

Au sens de la consommation des ENAF, celle-ci est résiduelle comme en témoigne les éléments du MOS 2021 ci-après.

Par ailleurs, les espaces ouverts artificialisés sont à préserver en lisière du tissu urbain résidentiel existant.



	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
<b>Forêts</b>	-	-
<b>Milieux semi-naturels</b>	-	-
<b>Espaces agricoles</b>	71,67	0,00
<b>Eau</b>	-	-
Espaces ouverts artificialisés	14585,60	1,45
Habitat individuel	772,02	0,07
Habitat collectif	-	-
Activités	1458,68	0,14
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>71,67</b>	<b>0,00</b>

Consommation des ENAF suivant le MOS 2021

### 02.3

#### L'OAP DES CARMES (ANCIENNE BLANCHISSERIE)

##### → Contexte

Le secteur de projet couvre un périmètre de 0,2 ha en entrée de ville nord de la commune. Le site est inséré dans un quartier essentiellement résidentiel, composé de maisons individuelles, mais en vis-à-vis d'un Monument historique (l'ancienne maison des Carmes).

Comme exposé dans son PADD, la commune souhaite encourager le renouvellement urbain du secteur permettant au territoire de se renouveler sur lui-même et de rationaliser la consommation foncière.

##### → Principes

À travers le projet de requalification du site, la commune souhaite répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la ville, mais aussi du quartier. Le secteur a ainsi fait l'objet d'une OAP compte tenu des enjeux à l'égard du patrimoine historique mais aussi pour prendre en compte les enjeux naturels et écologiques visant à renaturer le ru busé par les anciens entrepôts et qu'il convient de protéger et de valoriser.








Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définies :

- participer au renouvellement de la ville sur elle-même,
- contribuer à la qualification de l'entrée nord du centre-ville, tout en prenant en compte le Monument Historique voisin ;
- dépolluer l'ancien site industriel,
- renaturer le fond des parcelles en préservant le cours d'eau et ses berges ,
- assurer un traitement perméable pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.

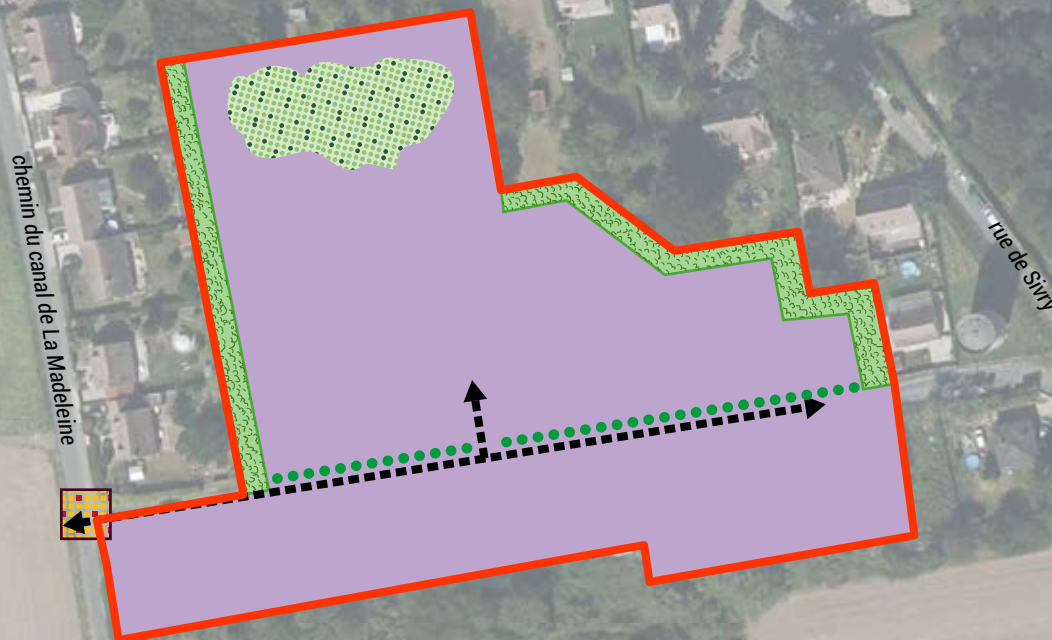
# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Les Hautes Guichardes

## 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



### → Cohérence de l'OAP avec le règlement

La traduction de l'OAP des Carmes se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée et des actions à mettre en œuvre à moyen et long termes. L'ensemble du site a été classé dans un périmètre d'OAP illustrant du renouvellement urbain souhaité.

Les règles permettent une optimisation du foncier compte tenu de la volonté communale de mener une approche qualitative plus que quantitative. En effet, le ou les porteurs de projet devront prendre en compte les orientations patrimoniales et écologiques prévus sur le site.

### → Incidence de l'OAP sur l'environnement

La création d'une offre nouvelle de logements et la requalification-renouvellement du site permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières.

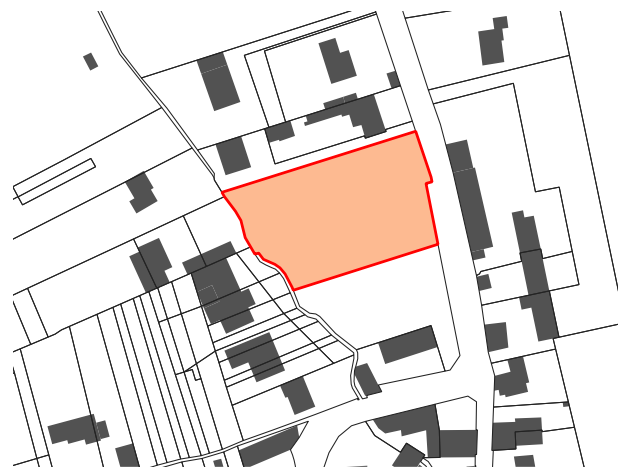
Plus encore, le bilan relatif à la trame verte s'en trouve renforcé avec la renaturation de plus de 1000 m<sup>2</sup> (environ la moitié du site - au-delà de la bande constructible). Il en est de même avec la trame bleue avec la préservation et la mise en valeur du cours d'eau.

Cette orientation est bénéfique pour la constitution d'espaces naturels ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants, limitation des intrants dans le cours d'eau, ...).

De manière générale, l'OAP favorise la désimperméabilisation (et donc l'infiltration de l'eau dans le sol) et la végétalisation du site aujourd'hui principalement minéral comme il a été rappelé.

Cela va dans le sens d'une adaptation de la commune au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapotranspiration,...) et participe à la qualité du cadre de vie qui est d'autant plus important que le secteur fait l'objet de servitudes patrimoniales.

La consommation des ENAF est nulle sur ce secteur comme en témoigne le tableau suivant.



	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
<b>Forêts</b>	-	-
<b>Milieux semi-naturels</b>	-	-
<b>Espaces agricoles</b>	-	-
<b>Eau</b>	-	-
Espaces ouverts artificialisés	-	-
Habitat individuel	2601,85	0,26
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Consommation des ENAF suivant le MOS 2021

NON ARTIFICIALISÉ

## 03 LES OAP THÉMATIQUES

### 03.1

#### L'OAP TRAME VERTE TRAME BLEUE

##### → Contexte

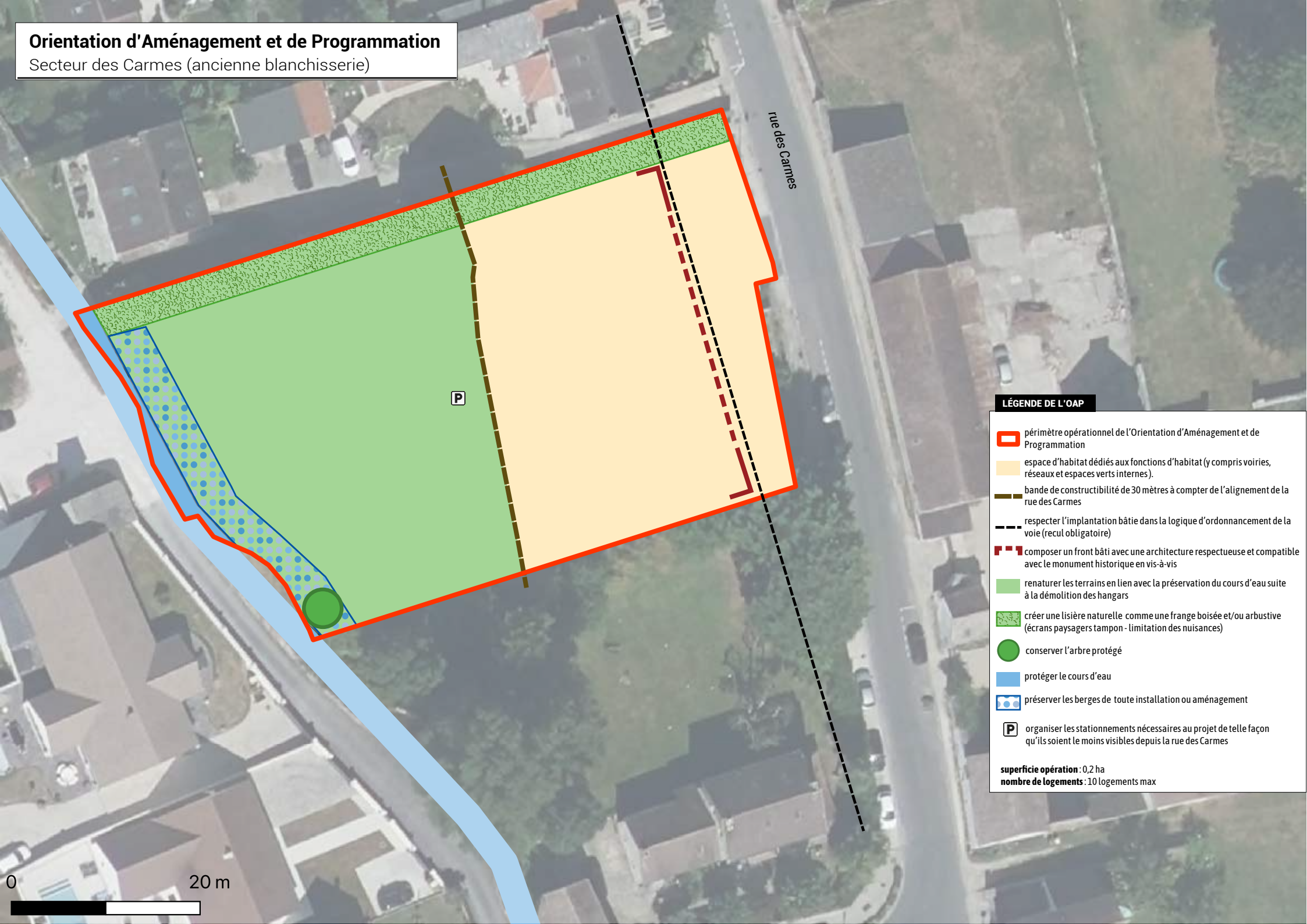
Les grands espaces naturels sont présents sur le territoire communal avec notamment le parc du Château de Vaux-le-Vicomte, les boisements du vallon de l'Almont et les grands espaces ouverts agricoles. Une partie du plateau Sud, en continuité avec les coteaux du vallon de l'Almont, est, quant à elle, relativement urbanisée même si, au sein des espaces urbanisés, une certaine densité végétale a été maintenue au sein des jardins notamment. L'OAP vise à renforcer une armature verte urbaine qui vient compléter la trame verte et bleue (espaces de nature en ville), en «pas japonais». Si la trame verte et bleue semble relativement facile à protéger, les capacités de densification de la commune et les programmes immobiliers doivent penser les espaces laissés libres dans le tissu (dents creuses, ...). C'est pourquoi, la commune a souhaité élaborer une OAP thématique «trame verte trame bleue». Elle a pour but de maintenir des espaces verts diversifiés (bois, parcs, jardins privés, plantations d'alignement, etc.) et d'améliorer leur mise en réseau.

Cette OAP traduit plusieurs orientations du PADD dont les suivantes :

- orientation 1.1- Préserver et mettre en valeur la trame bleue du territoire,
- orientation 1.2- consolider la trame verte sur l'ensemble du territoire,
- orientation 1.3- intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement,
- orientation 3.5- préserver et valoriser le patrimoine historique et architectural et le grand paysage de la commune,

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Carmes (ancienne blanchisserie)



## 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

0 20 m

L'OAP thématique trame verte et bleue a pour finalité de renforcer la place de la nature dans la commune. Elle participera à la fois à perpétuer l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. Ainsi, l'OAP assure la mise en œuvre des objectifs du PADD.

### → Principes

A l'échelle de Maincy, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité qui correspondent à des zones riches en biodiversité (le Domaine du Château de Vaux-le-Vicomte et le vallon de l'Almont), de micro-réservoirs (les différents boisements sur le plateau agricole) et de corridors écologiques.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal comme le Schéma Régional de Cohérence Écologique a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVTB communale à protéger. Ces milieux ont été hiérarchisés en quatre niveaux :

- les réservoirs de biodiversité,
- les micro-réservoirs de biodiversité et/ou noyaux complémentaires,
- les corridors/continuités écologiques,
- les espaces relais.

L'OAP TVB est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un coefficient de biotope de surface, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

### L'OAP TVTB de Maincy prévoit 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

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la commune et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable trame verte et trame bleue à Maincy.

### → Cohérence de l'OAP avec le règlement

La traduction réglementaire de l'OAP Trame Verte et Trame Bleue est complémentaire des différents outils mis en œuvre dans le règlement : EBC, EVP, arbres ponctuels, alignements d'arbres, haies, zones humides, etc.

### → Incidence de l'OAP sur l'environnement :

Les orientations visent au maintien (réservoirs de biodiversité) et à la création d'habitats écologiques (intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des gîtes pour la faune), nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité locale. Les orientations sur les éclairages extérieurs contribuent à réduire la pollution lumineuse ce qui est positif pour certaines espèces.

La ressource en eau est protégée par plusieurs orientations : la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales, etc.

Ces orientations concourent à une réduction de l'aléa inondation. De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de « rafraîchir la ville » dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents.

Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration du paysage urbain. Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliore le confort thermique pour les habitants.




## 03.2

### L'OAP ÉCHÉANCIER DE L'URBANISATION



Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Comme stipulé par le code de l'urbanisme, cet échéancier est « prévisionnel » c'est-à-dire établi selon le contexte actuel afin d'anticiper une situation à venir. Leur ouverture à l'urbanisation




## 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

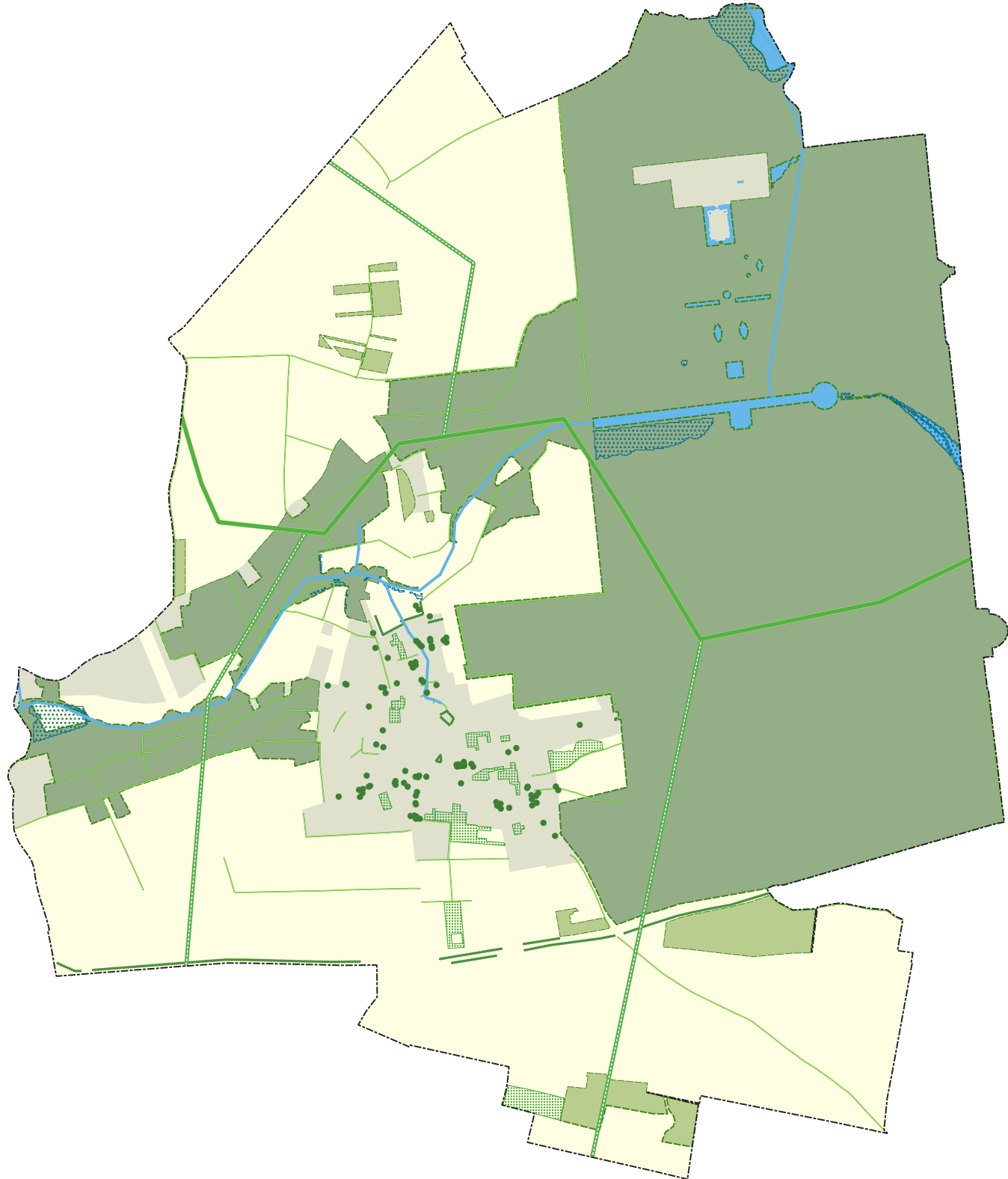
-  MICRO-RÉSERVOIRS BOISÉS / NOYAUX COMPLÉMENTAIRES
-  ZONES HUMIDES INVENTORIÉES PAR LA DRIEAT

## 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 ANTHROPISÉE AVEC DENSITÉ VÉGÉTALE
-  ALIGNEMENT ARBRES
-  SENTES
-  ARBRE REMARQUABLE



reste dépendante d'initiatives privées.

A été priorisé l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les secteurs du centre-bourg plus proches des services et équipements.

Cet échéancier a été déterminé selon trois «termes» possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (10 ans) :

- le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans ;
- le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 8 ans ;
- le long terme, pouvant se situer entre 8 et 10 ans ou plus.

	<b>Échéance</b>
OAP Les Biais	COURT TERME
OAP Les Hautes Guichardes	MOYEN TERME
OAP Les Carmes	MOYEN TERME



RAPPORT  
DE PRÉSENTATION

**TOME**

**03**

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS  
DES CHOIX RETENUS POUR  
L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

---

## **CHAPITRE 3.**

### **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

---



## 01 CHAMP D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (pièce n°4).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune. Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de Maincy en zones aux vocations diverses.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. (...)».

Selon l'article L.151-8 du même code, 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 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 :

- les zones urbaines dites zones U,
- les zones à urbaniser dites zones AU,
- les zones agricoles dites zones A,
- les zones naturelles dites zones N.

La commune de Maincy compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, ...

Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

## 02 ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2

Les dispositions réglementaires du PLU de Maincy ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme. Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Dans les zones urbaines, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, une philosophie a été mise en place sur la base du respect des trames urbaines existantes.

L'objectif du PLU#2 est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu existant et notamment le centre-bourg, dans la limite des caractéristiques historiques, architecturales et paysagères (la commune faisant l'objet de

nombruses servitudes d'utilité publique de protection).

Dans un souci de simplification et d'harmonisation du projet de PLU, un toilettage a été opéré afin de simplifier la lecture du zonage.

Les zones urbaines UA et UB n'évoluent qu'à la marge.

Les zonages ayant fait l'objet d'une «importante» simplification sont ceux relatifs aux secteurs naturels avec la suppression des secteurs Na, Nas, Nd, Nds et Nf.

Les zones à urbaniser consommées sont reclassées dans leur zonage urbain de cohérence ; puis celles abandonnées sont reclassées en zone naturelle.

La zone A est conservée si ce n'est de légers ajustements au profit des zones naturelles du fait des caractéristiques boisées.

De facto, la zone N enregistre une augmentation de surface prenant en compte la suppression du pastillage mis en place par le PLU#1.

Le Plan local d'Urbanisme #2 présente dorénavant 5 zones et 6 secteurs.

zones urbaines	zones à urbaniser	zones agricoles	zones naturelles
UA - UB - UBi	1AU- 1AUe	A - As	N - Nb - Nc - Ne - Np

## 03 DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

### 03.1 LES ZONES URBAINES

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Maincy distingue ainsi 2 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire :

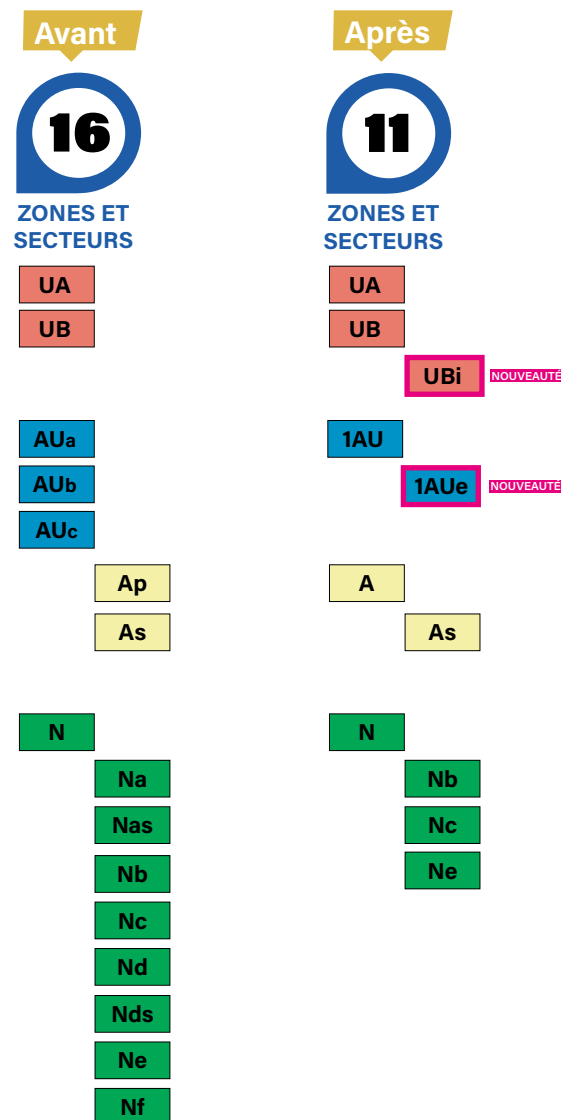
- la **zone UA** qui correspond à la zone urbaine centrale mixte et historique du centre-village ;
- et la **zone UB** qui regroupe les tissus urbains en continuité de l'espace central et le hameau de Trois Moulins. La zone UB compte également un secteur spécifique au hameau des Trois Moulins, le **secteur UBi**, avec une constructibilité limitée du fait du caractère inondable identifié.

Les chiffres complétant la nomenclature alphabétique «U» («A», «B», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées, par leur caractère, par leur destination, par leurs objectifs, ..., traduites par des règles propres.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques



morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

### 03.1.1

#### La zone UA

##### A/ Situation et caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Maincy, à l'intérieur duquel se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : habitat, commerces et services publics. Cette zone correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle qui est plutôt dense, en ordre continu ou semi-continu à l'alignement des voies publiques et sur un parcellaire hétérogène, parfois de petite dimension.

**La zone UA représente 22,80 ha, soit 2,2% du territoire de la commune.**

##### B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu ancien et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la commune. Les objectifs du PLU pour ce centre ancien sont de plusieurs ordres :

- le renforcement du caractère central du centre ancien en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en renforçant les principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la

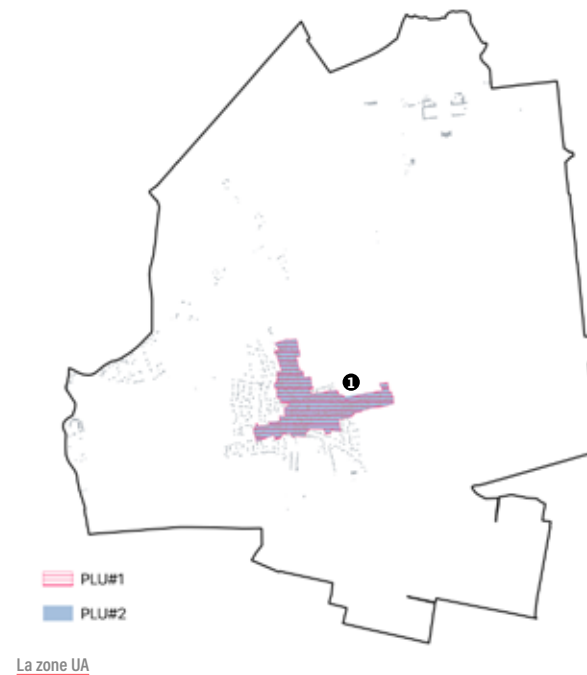
constructibilité ;

- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

##### C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UA du PLU#2 reprend en très grande partie le zonage UA du PLU#1. On relève uniquement une modification mineure :

- une légère augmentation de la zone UA au-delà du front bâti (rue Alfred et Edmé Sommier) afin de permettre la réalisation d'annexes ①.



### 03.1.2

#### La zone UB

##### A/ Situation et caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone urbaine correspondant au tissu urbain essentiellement résidentiel qui s'est effectué dans le prolongement de la zone ancienne. La zone UB concerne également le hameau de Trois Moulins. Sur ce hameau spécifiquement, on relève un secteur particulier, le secteur UB<sub>i</sub>, qui correspond aux parties inondables du hameau.

**La zone UB représente 41,47 ha, soit 4,0% du territoire communal.**

##### B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

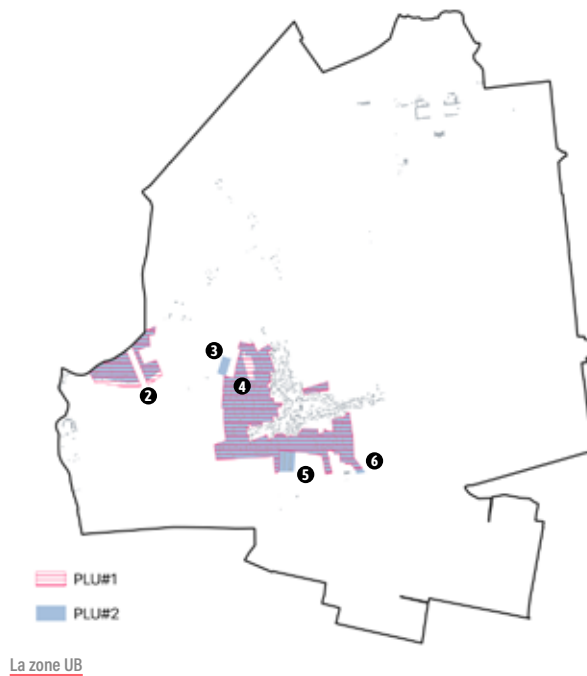
Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une limitation de densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation,...) ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

### C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UB du PLU#2 reprend en grande partie le zonage du PLU en vigueur. Seules quelques évolutions ont été apportées afin de prendre en compte les spécificités du tissu urbain existant :

- la partie Sud du hameau de Trois Moulins potentiellement inondable est sortie du zonage UB pour être zonée en N, les règles opposables n'entraînant pas de droits à construire ② ;
- pour répondre à la doctrine de la préfecture, le cimetière de la commune est inscrit dans un zonage urbain et non plus dans un zonage naturel comme dans le PLU opposable ③ ;
- le secteur des Biais fait l'objet d'un périmètre d'OAP et met en avant une ambition constructible pour répondre aux enjeux régionaux. Ce secteur n'étant pas encore équipé en réseaux, il est dorénavant classé en zone 1AU à urbaniser ④ ;
- le secteur de la Fosse Ladier ayant été aujourd'hui réalisé, le PLU#2 reclasse celui-ci en zone UB ⑤ ;
- enfin, le PLU#2 corrige le zonage opposable en sortant de la zone AUb la maison existante rue de Sivry ⑥.



## 03.2 LES ZONES À URBANISER

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites «zones 1AU» : «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération

d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement».

Le PLU#2 prévoit deux zones à urbaniser, l'une à vocation résidentielle uniquement et l'autre, à vocation économique et tout particulièrement dédiée aux activités artisanales.

### 3.2.1

#### Les zones à urbaniser résidentielle 1AU

##### A/ Situation et caractère de la zone

Le PLU#2 de Maincy distingue une seule et unique zone à urbaniser : la zone 1AU des Biais.

**Cette zone représente 0,84 ha, soit 0,1% du territoire communal.**

##### B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte présente sur les sites existants, tout en appréhendant les risques et nuisances.

Les objectifs pour cette zone sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements existants ;
- poursuivre l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine ;
- créer un nouveau quartier cohérent avec les formes bâties du tissu voisin ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence du projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### C/ Évolution au regard du PLU #1

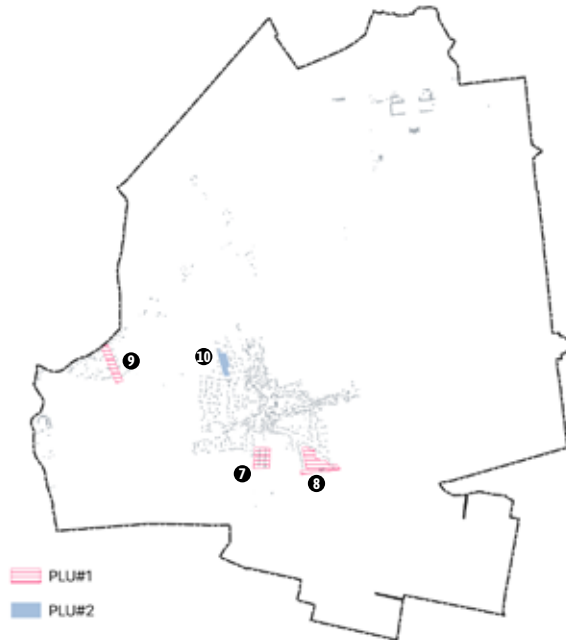
Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un profond

toiletage. En premier lieu, le PLU#2 a reclassé les zones à urbaniser ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement et de constructions : la zone AUa du PLU#1 est aujourd'hui réalisée par le biais d'un programme de lotissement notamment. Le PLU#2 reclasse celle-ci en zone UB en toute logique (7).

La zone AUB a été réduite afin de limiter les zones de contact avec le tissu résidentiel voisin sur le nord du site, elle fait l'objet d'un classement en 1AUe au titre du PLU#2 (8).

La zone AUC est supprimée car elle dépasse les objectifs de consommation foncière permis par le SDRIF-E. En toute logique, cette zone est reclassée en zone N (9) au PLU#2.

La zone 1AU du PLU#2 était classée au PLU#1 comme zone UB (10). En réalité bien que la zone soit au cœur du tissu urbain, celle-ci n'est pas entièrement équipée en réseaux et voirie, d'où son classement en zone à urbaniser, doublée d'un périmètre d'OAP.



La zone 1AU

### 3.2.2

#### Les zones à urbaniser économique 1AUe

##### A/ Situation et caractère de la zone

Le PLU#2 de Maincy distingue une seule et unique zone à urbaniser à vocation économique uniquement : la zone 1AUe des Hautes Guichardes.

**Cette zone représente 1,69 ha, soit 0,2% du territoire communal.**

##### B/ Objectifs de la zone

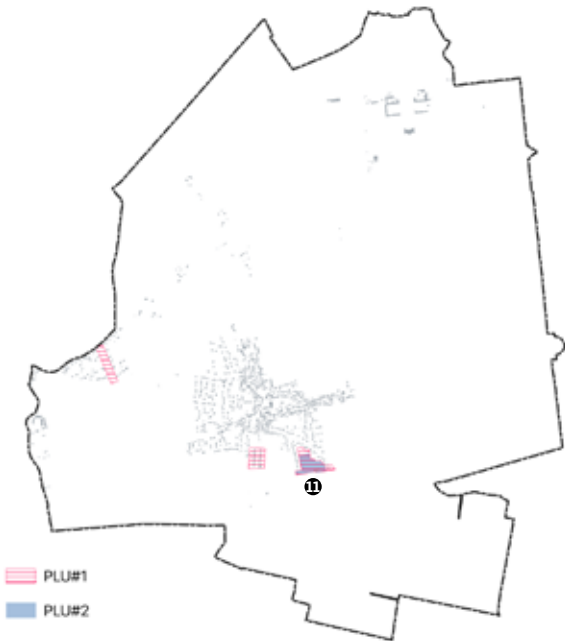
La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte présente, tout en appréhendant les risques et nuisances.

Les objectifs pour cette zone sont :

- permettre la mixité des fonctions urbaines à l'échelle de la commune par la création d'une zone dédiée aux activités artisanales ;
- poursuivre l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu résidentiel à proximité ;
- proposer des bâtiments artisanaux de taille modeste tout en préservant la zone boisée ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence du projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### C/ Évolution au regard du PLU#1

La zone à urbaniser à vocation économique constitue une nouveauté dans le PLU#2, même si le secteur des hautes Guichardes était déjà prévue dans sa vocation à urbaniser (11).



La zone 1AUe

**En conclusion, la modération de la consommation de l'espace est illustrée par le maintien de deux zones à urbaniser, le solde des besoins fonciers de la commune s'opérant au sein de l'enveloppe urbaine existante.**

### 03.3

#### LES ZONES AGRICOLES

##### A/ Situation et caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune localisés dans la partie Ouest du territoire. Elle est destinée à accueillir exclusivement les activités agricoles. La zone agricole compte un secteur, le secteur As, correspondant aux parties agricoles de la commune au sein du site classé.

**La zone A représente 382,07 ha, soit 37,1% du territoire**

## communal.

### B/ Objectifs de la zone

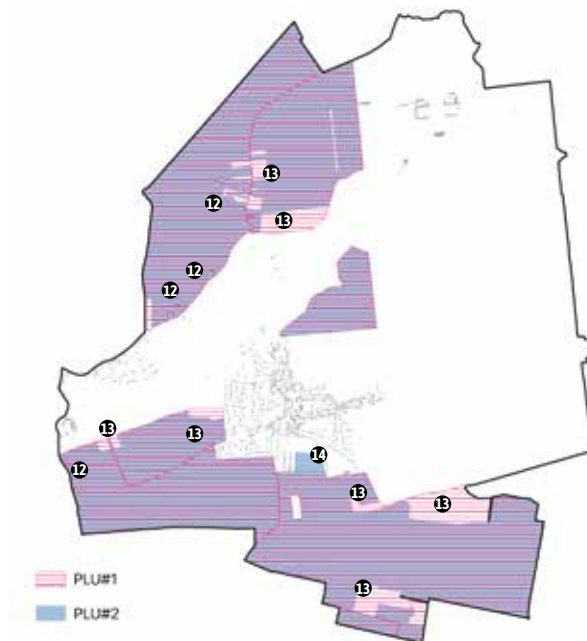
La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les surfaces agricoles du territoire. Il s'agit :

- de préserver le paysage agricole du territoire et tout particulièrement au sein du site classé ;
- de cadrer les règles de constructibilité pour les constructions existantes sans lien avec l'agriculture afin de limiter l'artificialisation des espaces agricoles ;
- d'assurer le maintien, voire le développement de l'activité agricole, en déclin sur le territoire depuis quelques années.

### C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone A du PLU#2 reprend les périmètres des zones A du PLU#1. Cependant quelques ajustements mineurs ont été apportés afin de prendre en considération la réalité du terrain :

- les secteurs de pastillage du PLU#1, à savoir les secteurs Na et Nas, situés en zone agricole sont supprimés et intégrés dans un zonage agricole (12). La fin du pastillage en zone A et N d'ailleurs, répond ainsi à la Loi ALUR qui a abrogé ce principe ;
- les parties du territoire classées en zone agricole mais dont la présence de boisements existants est avérée sont, en toute logique, classées en zone N doublée d'un Espace Boisé Classé (13) ;
- la zone Nds du PLU#1, du fait de l'abandon de l'emplacement réservé n°7 relatif à la création d'une plaine de jeux et de sports, est reclassée en zone agricole As du fait du site classé (14). Ce secteur est en effet aujourd'hui exploitée d'un point de vue agricole.



La zone A

## 03.4

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

#### A/ Situation et caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend plusieurs secteurs : le secteur Nb correspondant au Château de Trois Moulins, le secteur Nc dédié au Château de Coudray et le secteur Ne correspondant au Château de Vaux-le-Vicomte.

**La zone N représente 519,81 ha, soit 56,461% du territoire communal.**

#### B/ Objectifs de la zone

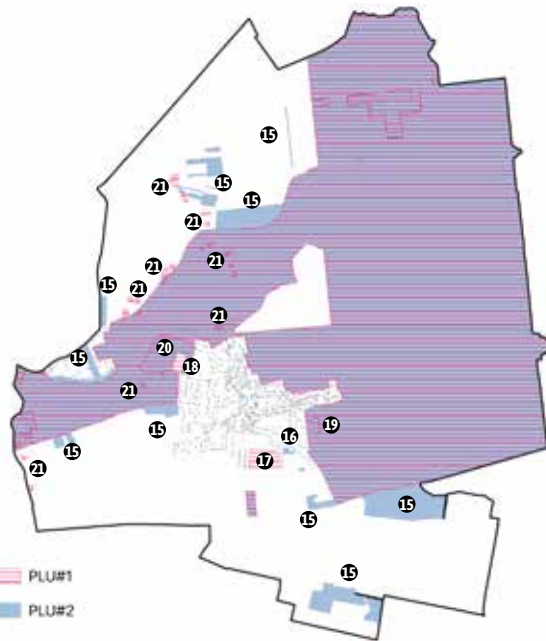
La réglementation qui s'applique à la zone N et ses secteurs cherche à préserver les surfaces naturelles du territoire. Il s'agit :

- de préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- de garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- de cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- de renforcer la trame verte et bleue du territoire, et notamment ;
- de permettre aux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'évoluer sans nuire aux sites.

#### C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone N du PLU#2 reprend en grande partie les zones naturelles du PLU#1. Cependant quelques ajustements ont été apportés afin de prendre en considération la réalité du terrain :

- les boisements existants sont classés en zone N et non plus en zone A (15) ;
- la partie Nord de l'ancienne zone AUb est classée en N afin de mieux isoler les maisons existantes du futur projet artisanale de la zone 1AUe (16) ;
- la zone NDs est abandonnée au profit du zonage As (17) ;
- le cimetière classée en zone Nd s'inscrit en zone UB dans le prolongement du tissu urbain voisin (18) ;
- la zone Nf correspondant aux abris de jardin est abandonnée au profit d'une zone N stricte (19) ;
- la zone Nd dédiée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au cimetière et à la station d'épuration est supprimée, elle fait l'objet d'un classement en zone N stricte (20) ;
- les secteurs de pastillage Na et Nas sont supprimés (21).



Les zones N

### 03.5 LES AUTRES INDICATIONS GRAPHIQUES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

Le règlement graphique est indissociable et complémentaire du règlement écrit (pièce n°4).

Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques**, conformément aux dispositions R.151-37 et R.151-38 du code de l'urbanisme.

#### 03.5.1 Les espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Considérant le rôle paysager et écologique dans un territoire urbain assez marqué par le minéral, la ville a pris la décision de maintenir ces boisements en EBC, dans le droit fil des orientations du PADD.

Le PLU#2 met en place deux types d'Espaces Classés : les EBC surfaciques et les EBC ponctuels.

L'inventaire des EBC ponctuels a été réalisé en collaboration avec les membres du comité de pilotage du PLU. Cet inventaire a permis d'identifier 97 éléments qui contribuent, par leur essence, leur taille ou leur implantation, à la qualité paysage local.

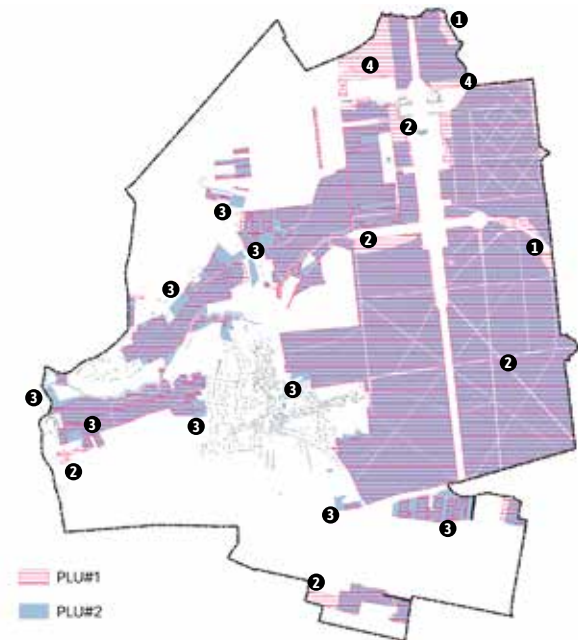
- **Évolution au regard du PLU #1**

**Au total, près de 419,92 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Maincy, soit près de 40,8% du territoire communal.** Le PLU#1 classait quant à lui 436,26 ha d'EBC surfaciques, soit 42,4% du territoire.

Certaines évolutions ont été opérées :

- les plans d'eau sont dorénavant pris en compte dans le PLU#2. Certains secteurs du PLU#1 classaient les plans d'eau en EBC, cette erreur de classement est corrigée ❶ ;
- les EBC classés inexistant en réalité sont supprimés. Cela concerne aussi les cheminements piétons ❷ ;

- les limites d'espaces boisés classés ont été redessinées afin de prendre en compte la réalité du terrain ❸ ;
- enfin, dans le cadre des réflexions quant au redéploiement des parkings nécessaires au fonctionnement du château de Vaux-le-Vicomte, certains espaces boisés classés ont été supprimés ❹. Actuellement, le château travaille en amont avec les services de l'État et les différentes commissions (Architecte des Bâtiments de France, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture). Si le PLU#2 anticipe les futurs besoins, le zonage ne peut quant à lui intégrer ces besoins car les consommations induites ne sont pas permises par le SDRIF-E. Les porteurs de projet devront attendre l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.



Les Espaces Boisés Classés

### 03.5.2

#### Les espaces verts protégés (EVP) à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

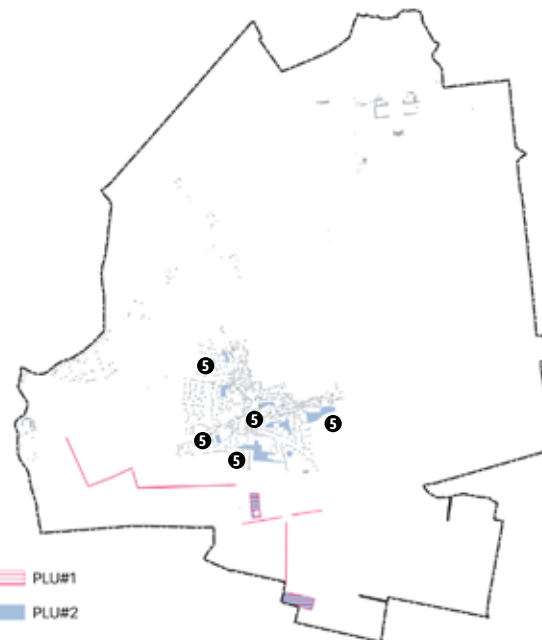
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il s'agit de boisements qui sont, dans la plupart des cas, en zone urbaine et dont la préservation est importante même si des ajustements peuvent y être opérés avec des mesures de compensation, et ce pour ne pas figer les capacités de densification. Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains.

Ces EVP correspondent essentiellement à des espaces ouverts et/ou boisés localisés dans certains secteurs urbanisés. Ces éléments constituent, à l'instar des EBC, des zones de fraîcheur qui servent de support dans le cadre de l'OAP Trame Verte Trame Bleue.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le projet de PLU#2 a conservé les EVP du PLU#1 mais a développé le principe aux principaux espaces végétalisés au sein du tissu urbain (notion de cœur d'îlot végétalisé). **Au total, près de 7,63 ha ont été classés en Espaces Verts Protégés à Maincy, soit près de 0,7% du territoire communal.** Le PLU#1 classait, quant à lui, 3,52 ha d'EVP surfaciques, soit 0,3% du territoire.



Les espaces verts protégés



Les terrains cultivés protégés

Enfin, le PLU#2 reprend la protection des terrains cultivés même si ceux-ci voient leur surface diminuer compte tenu des aménagements qui ont été mis en place depuis l'approbation du PLU#1. Les terrains cultivés représentent 0,32 ha contre 0,4 ha dans le PLU#1 (7).

### 03.5.3

#### Les périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique - plan(s) de zonage - repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et dont les éléments sont traduits dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

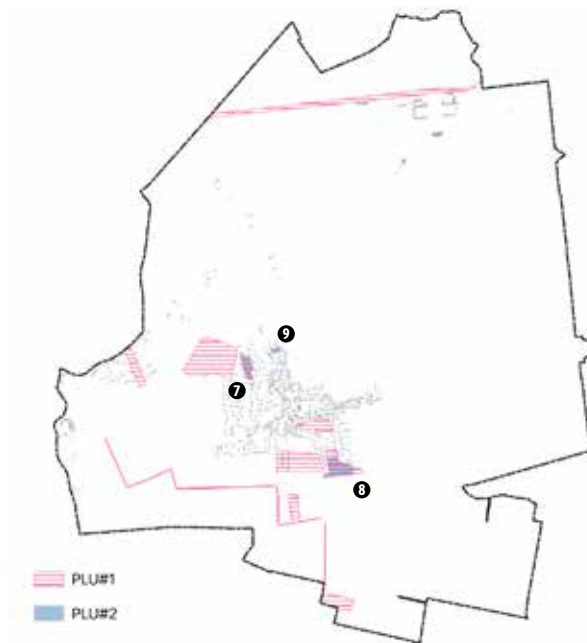
Trois secteurs sont ainsi repérés au titre des OAP de secteurs, que ce soit au sein de zones destinées à une urbanisation future (1AU et 1AUe) ou au sein d'un secteur occupé par une ancienne blanchisserie dont la volonté communale est d'assurer une mutation maîtrisée en lien avec la qualité architecturale et patrimoniale (UA):

- l'OAP n°1 : secteur des Biais (7);
- l'OAP n°2 : secteur des Hautes Guichardes (8);
- l'OAP n°3 : secteur des Carmes (ancienne Blanchisserie 9).

#### • Évolution au regard du PLU #1

Le PLU#2 a mis en place une prescription graphique relatives aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation aux vus des zones à urbaniser et des zones de renouvellement urbain des friches urbaines mises en place.

Cette prescription constitue une nouveauté, le PLU#1 n'ayant pas prévu de périmètres d'OAP au sein du document graphique même si le document OAP a mis en place ces périmètres qui sont reportés dans la carte suivante.



Les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 03.5.4

#### Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure sur les documents réglementaires

écrit et graphique. Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés se divisent en 2 catégories :

- ceux destinés à la réalisation d'infrastructures ou à l'amélioration d'infrastructures existantes ;
- et ceux destinés à des équipements de superstructure ou à leur extension, ou à des aménagements urbains visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le PLU#2 prévoit ainsi **5 emplacements réservés** :

- 4 emplacements réservés à la création ou à l'élargissement de voies et/ou de cheminements ;
- 1 emplacement réservés destinés à la création d'équipements spécifiques.

n°	Nature du projet	Bénéficiaire	Superficie
01	Création d'une piste cyclable avec aménagement paysager	commune	2915m <sup>2</sup>
02	Création d'un passage piéton	commune	10 m <sup>2</sup>
03	Création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes	commune	45 m <sup>2</sup>
04	Élargissement du chemin du canal de la madeleine	commune	712 m <sup>2</sup>
05	Création d'un parking paysagé au centre-bourg	commune	492 m <sup>2</sup>

#### • Évolution au regard du PLU #1

Le PLU#2 vient toiler les emplacements réservés du PLU#1 en supprimant ceux qui ont fait l'objet d'un projet et ceux

qui sont abandonnés.

Les nouveaux emplacements réservés n°1 et n°2 correspondent à des emplacements réservés existants dans le PLU#1 et qui sont reportés dans le PLU#2 (7).

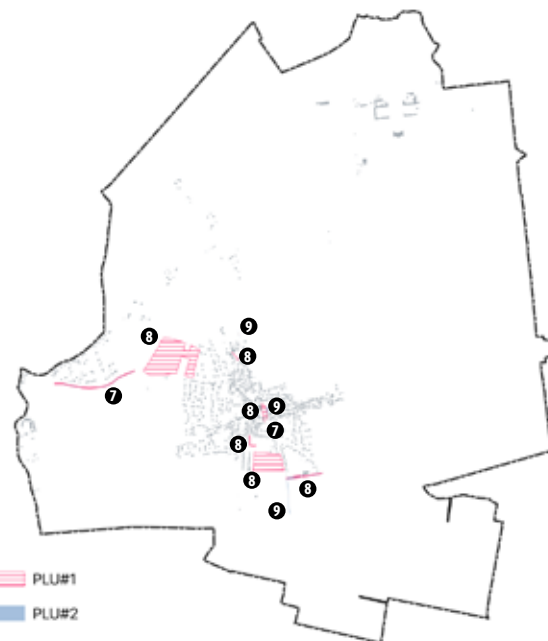
En revanche, le PLU#2 supprime 6 emplacements réservés du PLU#1 dont la nature a été réalisée ou, encore, abandonnés (8) :

- emplacement n°2 relatif à la création d'une station d'épuration écologique + stationnement du cimetière;
- emplacement n°3 relatif à la desserte publique;
- emplacement n°4 relatif à la création d'un stationnement public;
- emplacement n°5 relatif à la création d'une lisière plantée;
- emplacement n°6 relatif à la création d'une liaison douce;
- emplacement n°7 relatif à la création d'une plaine de jeux et de sports.

Seuls 3 nouveaux emplacements réservés sont institués par le PLU#2 (9) :

- la création de l'emplacement n°4 relatif à la création d'un chemin piéton en entrée de ville;
- la création de l'emplacement n°5 relatif à l'élargissement du chemin du canal de la Madeleine;
- et la création de l'emplacement n°6 d'un parking paysagé au centre-bourg.

**Le PLU#1 prévoyait 8 emplacements réservés alors que le PLU#2 en prévoit 5 dorénavant.**



Les emplacements réservés

La redéfinition des emplacements réservés a tenu compte des orientations réglementaires du SDRIF-E et de la logique de maîtrise de consommation foncière des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).



NON ARTIFICIALISÉ

	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
<b>Forêts</b>	62,83	0,00
<b>Milieux semi-naturels</b>	-	-
<b>Espaces agricoles</b>	2 835,97	0,28
<b>Eau</b>	-	-
Espaces ouverts artificialisés	0,46	0,00
Habitat individuel	15,28	0,00
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>2 898,80</b>	<b>0,28</b>

Consommation des ENAF de l'emplacement réservé n°1 suivant le MOS 2021

L'emplacement réservé n°1 est un emplacement réservé permettant de mettre en place un projet de liaison douce envisagée par la CAMVS. cet emplacement réservé représente

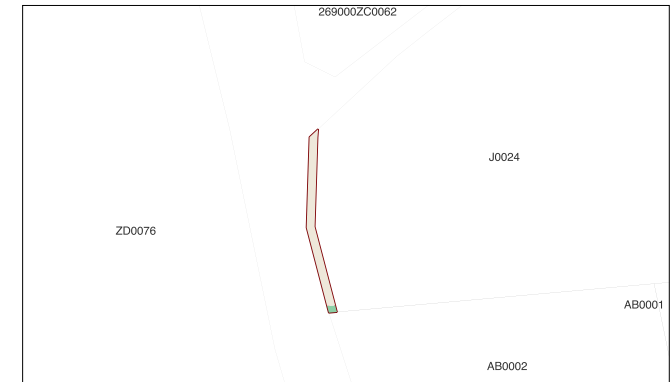
une consommation d'ENAF de 0,28 ha.

Le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols précise la nomenclature à suivre pour le comptage de l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine. Il spécifie que les surfaces végétalisées à usage de parc ou de jardin public peuvent être considérées comme non artificialisées, mettant ainsi en valeur la contribution de ces espaces naturels en milieu urbain : un premier point favorable pour les espaces apaisés et favorables aux modes actifs.

Le décret précise également que les seuils de référence à partir desquels pourront être qualifiées les surfaces artificialisées sont de « 5 mètres de large pour les infrastructures linéaires ». Une norme de largeur qui exclue en théorie une majorité des projets d'aménagements dédiés aux mobilités actives.

Ce projet de liaison cyclable entrant dans la définition du décret exposé ci-avant ne devrait pas être considéré comme un projet générant une artificialisation.

Par ailleurs, pour le moment, il ne s'agit que d'un emplacement réservé visant à maîtriser le foncier à terme et non du projet.



	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
<b>NON ARTIFICIALISÉ</b>		
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	-	-
Espaces agricoles	-	-
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	-	-
Habitat individuel	10,00	0,00
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

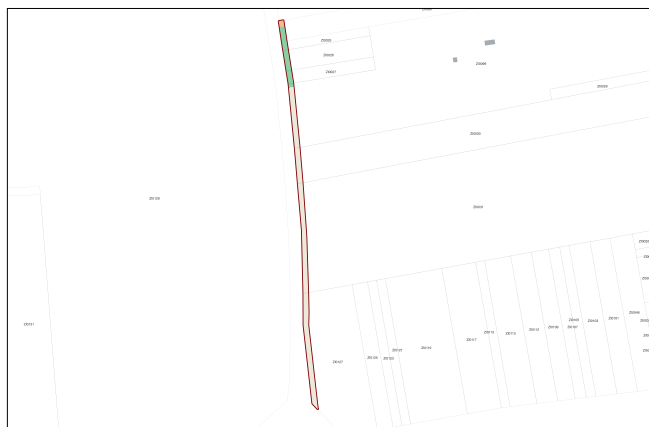
Consommation des ENAF de l'emplacement réservé n°2 suivant le MOS 2021

La nature et la superficie de cet emplacement réservé ne constituent pas une consommation d'ENAF.

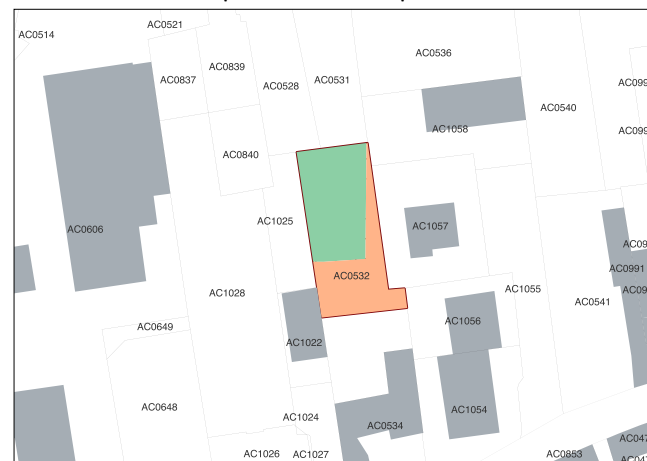
	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
<b>NON ARTIFICIALISÉ</b>		
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	-	-
Espaces agricoles	43,15	0,00
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	1,70	0,00
Habitat individuel	-	-
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>43,15</b>	<b>0,00</b>

Consommation des ENAF de l'emplacement réservé n°3 suivant le MOS 2021

L'objectif de cet emplacement réservé est de réaliser un aménagement piéton sécurisé pour l'entrée Nord de la commune pour se connecter en toute sécurité aux sentiers de découverte menant vers le vallon et le château de Vaux-le-Vicomte (consulter les mêmes remarques que pour l'emplacement réservé n°1).



Bien que cet emplacement réservé consomme 0,05 ha, il entre dans le même décompte du décret visé précédemment.



	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	-	-
Espaces agricoles	-	-
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	279,57	0,02
Habitat individuel	211,87	0,02
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Consommation des ENAF de l'emplacement réservé n°5 suivant le MOS 2021

L'emplacement réservé n°5 ne consomme aucun ENAF.

### 03.5.5

#### Les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Ainsi, **deux linéaires sont apposés au règlement graphique et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs où il est primordial de conserver cette offre**. Cette prescription graphique est d'ailleurs en lien direct avec le PADD de la commune.

Ainsi, le plan de zonage reprend l'axe principal de la commune où sont localisés les commerces de proximité : il s'agit de la rue de Melun, de la rue de la Bordière et de la rue Thiers. Sur ces secteurs identifiés, le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires (en interdisant le changement de destination).

#### • Évolution au regard du PLU #1

La mise en place de ce périmètre constitue une nouveauté introduite par le PLU#2



La protection du linéaire commercial de proximité

NON ARTIFICIALISÉ	superficie	
	en m <sup>2</sup>	en ha
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	-	-
Espaces agricoles	586,96	0,05
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	114,75	0,01
Habitat individuel	11,10	0,00
Habitat collectif	-	-
Activités	-	-
Équipements	-	-
Transports	-	-
Carrières, décharges et chantiers	-	-
<b>Total consommation ENAF</b>	<b>586,96</b>	<b>0,05</b>

Consommation des ENAF de l'emplacement réservé n°4 suivant le MOS 2021

L'emplacement réservé n°4 vise à maîtriser le foncier pour élargir le chemin du canal de la Madeleine permettant de sécuriser les circulations automobiles. Cela est d'autant plus important que la lisière Sud doit accueillir, à terme, une micro-zone artisanale.

### 03.5.6

#### Les plans d'eau et cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les unités hydrographiques ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU#2 en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau.

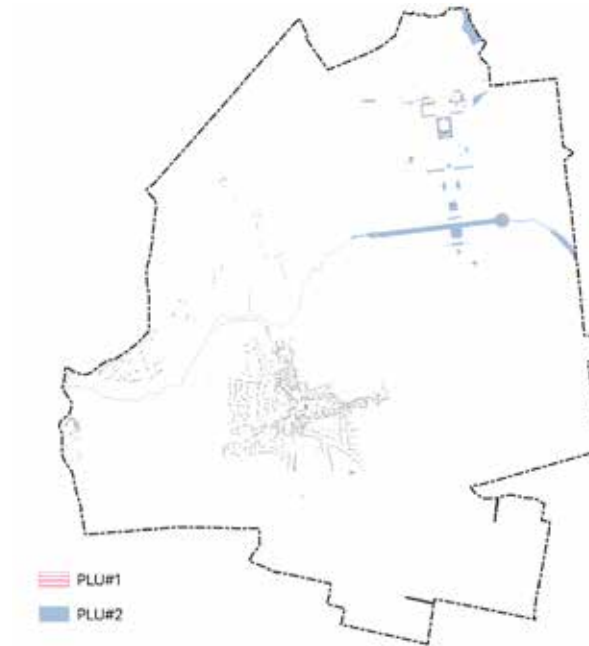
La définition de ces éléments a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes, de relevés de terrain, de la BDtopo et de l'inventaire national des plans d'eau (INPE) réalisé par l'IGEDD (Inspection générale de l'environnement et du développement durable, coordonnateur), l'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière) et le CNES (Centre national d'études spatiales).

Ainsi, l'Almont, le bassin des Jumeaux, le ru Bobée, le ru du bourg, le ru d'Ancœuil qui se jette dans le bassin de la de la Poële ainsi que les différents plans d'eau majestueux du domaine du Château.

- **Évolution au regard du PLU #1**

La protection des plans d'eau (mares, étangs, ...) et des cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.

**Ce sont ainsi 9,45 ha de cours d'eau et 44 391,8 ml de cours d'eau protégés**



Les plans et cours d'eau protégés

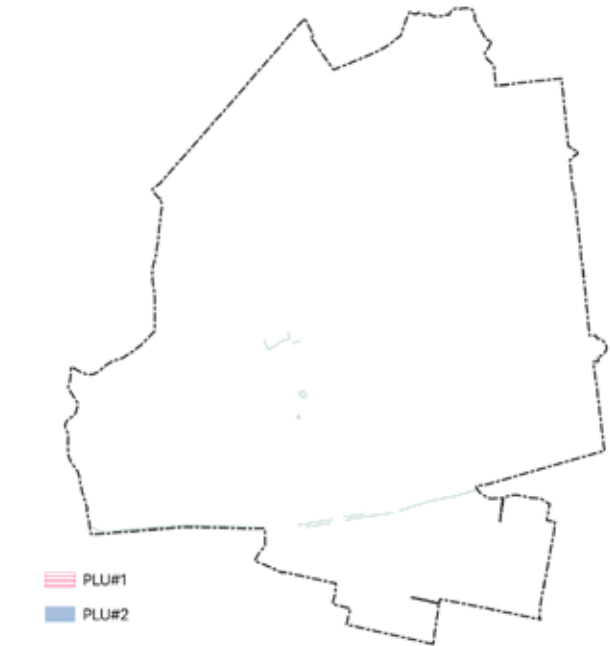
### 03.5.7

#### Les alignements d'arbres et haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dans le droit fil de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le PLU#2 prévoit la préservation des alignements et des haies :

- **Évolution au regard du PLU #1**

La mise en place de ces prescriptions graphiques constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, aucun alignement d'arbres ou de haies n'avaient été protégés dans le cadre du PLU#1. **Ce sont ainsi 3 016, 09 ml qui sont dorénavant protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



Les alignements d'arbres protégés

### 03.5.8

#### Les prescriptions relatives aux mobilités douces au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont établi que la commune bénéficiait de plusieurs cheminements doux/sentes dont certains font l'objet d'itinéraires de découverte balisées comme le GR1 par exemple.

• **Évolution au regard du PLU#1**

La mise en place de ces éléments constitue une nouveauté introduite par le PLU#2 permettant de mieux illustrer les ambitions du PADD concernant le développement des mobilités douces. **Ce sont ainsi quelques 22 088,80 ml qui sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.**



Les chemins et sentiers préservés

**3.5.9**

**Les zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides à enjeux recensées sur le territoire sont préservées au PLU en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

À défaut d'inventaire des zones humides, le PLU a pris en compte les enveloppes d'alerte des zones humides en Île-de-France de la DRIEAT.

Le plan de zonage a reporté les classes A qui correspondent aux zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :

- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces humides, notamment vis-à-vis des constructions qui y sont interdites et des affouillements et exhaussements qui y sont autorisés sous conditions cumulatives :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à

condition d'être légers et réversibles ;

- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
  - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

• **Évolution au regard du PLU#1**

La protection des zones humides constitue une nouveauté introduite par le PLU#2 au travers du plan de zonage. **Ce sont ainsi 9,9 ha de zones humides qui sont dorénavant protégées par le PLU#2.**

En ce sens, le PLU#2 s'inscrit dans le droit fil de l'orientation fondamentale 1 et des orientations s.1.1 à 1.4 du SDAGE.



Les zones humides avérées et protégées

### 3.5.10

#### La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués

Conformément au schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental, le PLU#2 délimite des bandes inconstructibles de 50 mètres autour des bois de plus de 100 ha, dans les parties non urbanisées du territoire.

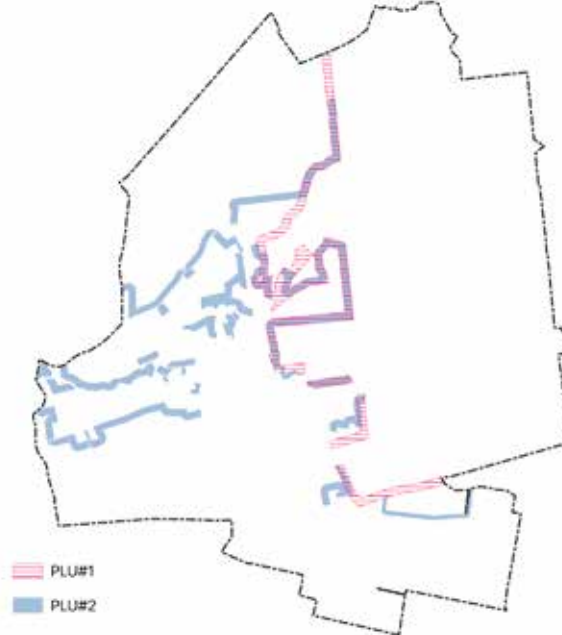
L'objectif est de préserver les lisières boisées des mécanismes de l'urbanisation.

- **Évolution au regard du PLU #1**

La matérialisation des lisières de 50 m du PLU#2 met à jour les éléments introduits par le PLU#1.

Cette mise à jour reprend la nouvelle délimitation des bois constatés à partir de l'orthophoto 2021. Par ailleurs, sont dorénavant considérés les ensembles d'éléments boisés, ou les massifs linéaires d'une largeur minimale de 25 mètres, qui se trouvent à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres. Il est constitué de bois de plus de 20 ans plantés ou spontanés.

La notion de massif se conçoit comme un ensemble : il ne doit pas être tenu compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes et autoroutes, ...).



Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 ha émanant du SDRIF-E

### 3.5.11

#### L'actualisation de la bande de constructibilité de 30 mètres

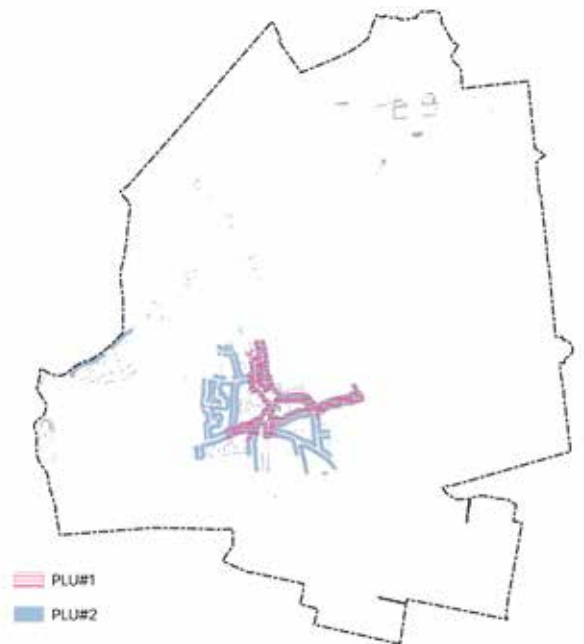
Le PLU#1 a introduit la notion de bande de constructibilité dans un objectif de préservation du patrimoine et de l'histoire locales.

Le PLU#2 s'inscrit dans la même dynamique en reprenant le principe de la bande de constructibilité.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le PLU#2 met à jour la prescription graphique relative à la bande de constructibilité suite à une erreur matérielle du PLU#1. En effet, bien que la bande de constructibilité s'applique réglementairement au sein des zones UA et UB, seules les bandes de constructibilité de la zone UA ont été matérialisées.

Le PLU#2 corrige cet aspect en matérialisant cette bande pour l'ensemble des zones UA et UB.



La prescription graphique relative à la bande de constructibilité

### 3.5.12

#### La bande d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

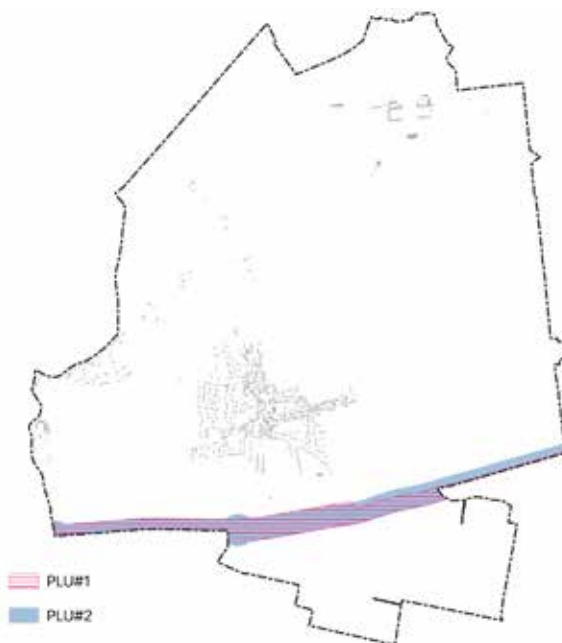
La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme est rédigée comme suit : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

- **Évolution au regard du PLU#1**

Le PLU#2 reprend la prescription graphique apportée dans le PLU#1. Seule une petite correction est apportée pour tenir compte de la route de Nangis (RD408) dans sa globalité.

Aucune étude permettant de lever l'amendement Dupont a été réalisée.



La bande d'inconstructibilité émanant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

### 3.5.13

#### La bande de constructibilité limitée de la zone réputée inondable de Trois Moulins

Dans le cadre du respect de l'article L.101-2 4°, le PLU doit permettre d'atteindre des objectifs généraux tels que la sécurité et la salubrité publiques.

Le PLU#1 avait identifié des secteurs de Trois Moulins assujettis à des risques d'inondation qu'il convient de rappeler.

L'article R.151-30 du code de l'urbanisme prévoit, par ailleurs, que pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

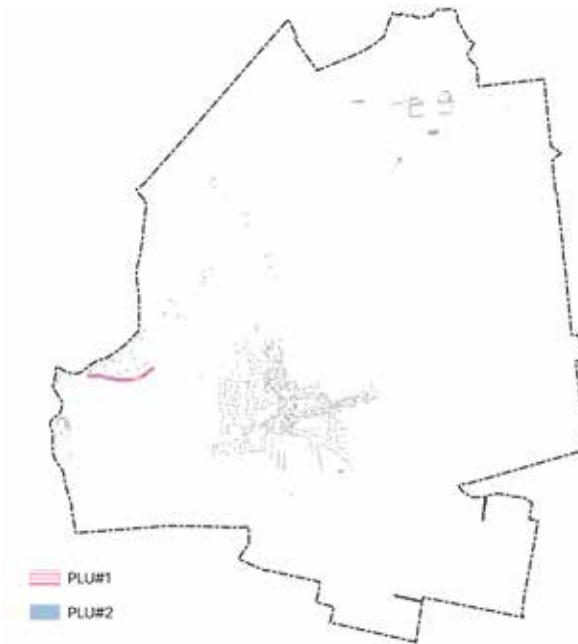
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types

d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

- **Évolution au regard du PLU#1**

Le PLU#2 reprend les éléments du PLU#1 si ce n'est que la prescription est « interrompue » par la mise en place du barreau classé en zone N (qui se substitue à une ancienne zone à urbaniser du PLU#1) ; de facto, la zone N étant inconstructible, il n'apparaît pas utile de prolonger cette prescription graphique.



La bande de constructibilité limitée

# 04

## TABLEAU DE SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

PLU#1			PLU#2		
Zones	Superficie	%	Zones	Superficie	%
UA	22,61 ha	2,2%	UA	22,80 ha	2,2%
UB	41,17 ha	4,0%	UB	40,60 ha	3,9%
			UBi	0,87 ha	0,1%
<b>total U</b>	<b>63,78 ha</b>	<b>6,2%</b>	<b>total U</b>	<b>64,27 ha</b>	<b>6,2%</b>
AUa	1,47 ha	0,1%	1AU	0,84 ha	0,1%
AUb	2,12 ha	0,2%	1AUe	1,69 ha	0,2%
AUc	1,29 ha	0,1%			
<b>total AU</b>	<b>4,88 ha</b>	<b>0,5%</b>	<b>total AU</b>	<b>2,53 ha</b>	<b>0,2%</b>
Ap	157,37 ha	15,3%	A	157,05 ha	15,3%
As	252,02 ha	24,5%	As	225,02 ha	21,9%
<b>total A</b>	<b>409,39 ha</b>	<b>39,8%</b>	<b>total A</b>	<b>382,07 ha</b>	<b>37,1%</b>
N	526,61 ha	51,2%	N	568,43 ha	55,3%
Na	1,58 ha	0,2%	Nb	0,62 ha	0,1%
Nas	0,98 ha	0,1%	Nc	2,02 ha	0,2%
Nb	0,62 ha	0,1%	Ne	8,74 ha	0,8%
Nc	2,02 ha	0,2%			
Nd	6,88 ha	0,7%			
Nds	2,37 ha	0,2%			
Ne	8,74 ha	0,8%			
Nf	0,74 ha	0,1%			
<b>total N</b>	<b>550,54 ha</b>	<b>53,5%</b>	<b>total N</b>	<b>579,81 ha</b>	<b>56,4%</b>
<b>Superficie commune</b>	<b>1028,59 ha</b>	<b>100%</b>	<b>Superficie commune</b>	<b>1028,59 ha</b>	<b>100%</b>

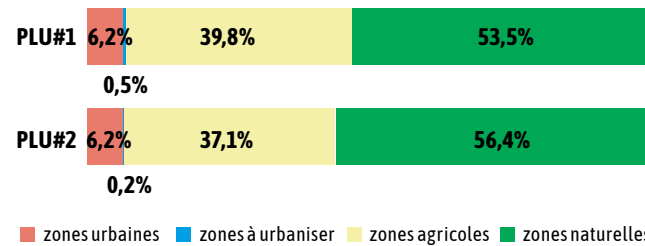
Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	63,78 ha	64,27 ha	+0,49 ha
AU	4,88 ha	2,53 ha	-2,35 ha
A	409,39 ha	382,07 ha	-27,32 ha
N	550,54 ha	579,81 ha	+29,27 ha

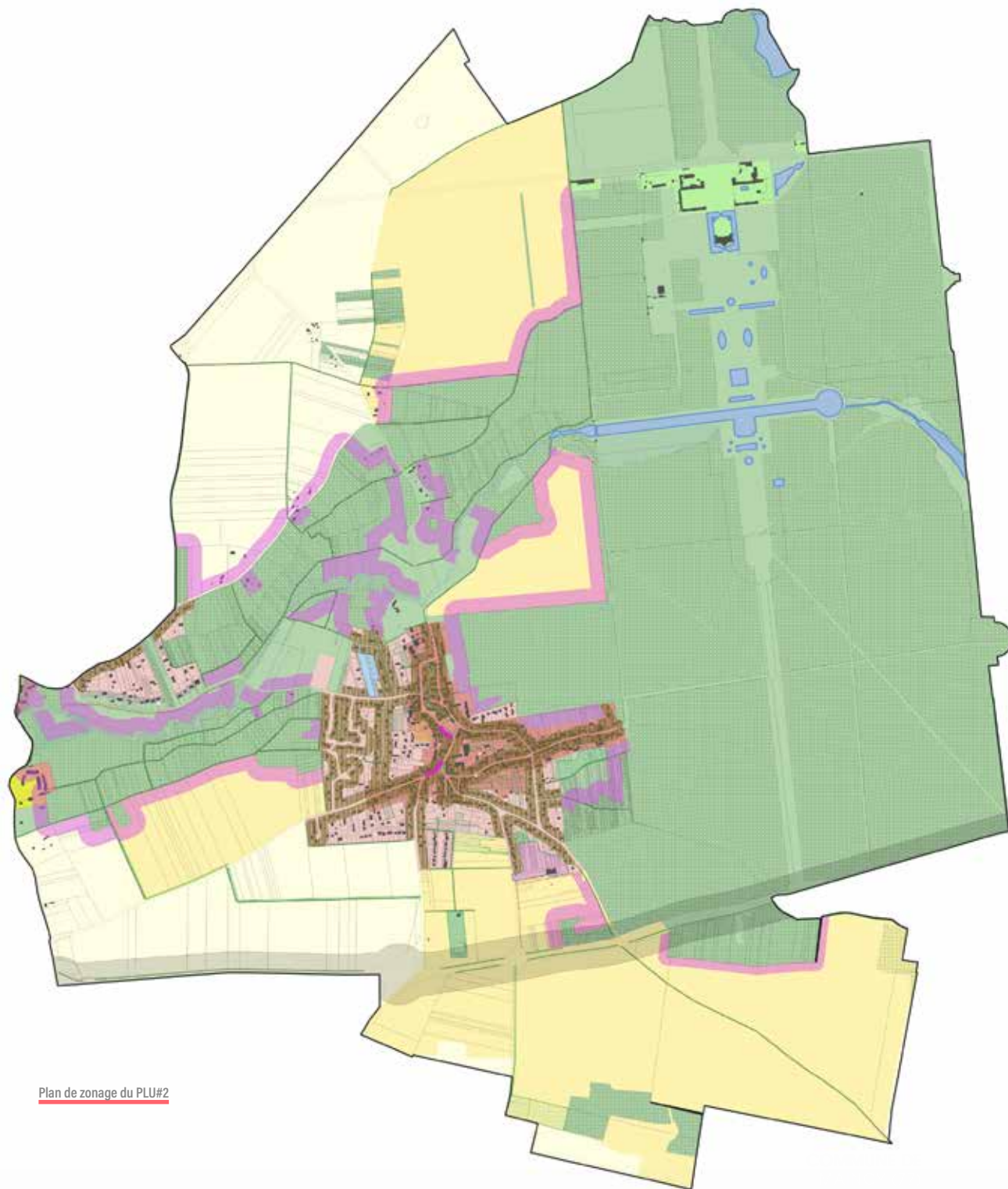
Les zones urbaines ont augmenté d'environ 0,5 ha, prenant en considération les zones à urbaniser construites depuis l'approbation du PLU opposable.

Les zones destinées à une extension de l'urbanisation sont limitées au plus strict besoin du projet de la commune.

La légère baisse des zones agricoles n'est que relative, le PLU#2 ayant sorti certains boisements en EBC de la zone A pour un classement en zone N.

Enfin, les zones naturelles ont fait l'objet d'une augmentation notable même si celles-ci ne sont pas toujours lisibles d'un point de vue comptable. Cela étant, des zones à urbaniser ont véritablement été reclassées en zone N.





Plan de zonage du PLU#2



RAPPORT  
DE PRÉSENTATION

**TOME**

**03**

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS  
DES CHOIX RETENUS POUR  
L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

---

## **CHAPITRE 4.**

### **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES APPLICABLES AU PLU**

---



# 01 AVANT-PROPOS

## 01.1 LE NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU#1 de Maincy. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir prendre acte des dernières évolutions législatives, notamment les lois Grenelle II, ALUR et NOTRe adoptées respectivement les 12 juillet 2010, 24 mars 2014 et 07 août 2015, qui ont imposé la prise en compte de toute une série d'objectifs, notamment environnementaux et de performances énergétiques, en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels et de densification des tissus urbains existants, etc. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Le PLU#2 veille, notamment à mettre en œuvre la suppression, promulguée par la loi ALUR (2014), des articles 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et 14 relatifs au coefficient d'occupation du sol.

Par ailleurs, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a emporté une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Il prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les

communes.

Ainsi, la prise en compte de ces éléments entraîne un remaniement en profondeur des règles écrites du PLU#1.

## 01.2 LE RÉGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

**Il convient aussi de préciser que les règles du PLU#2 ne s'imposeront qu'aux nouvelles autorisations d'urbanisme formalisées dès son approbation.**

### → Mode d'emploi de la lecture du règlement

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au **Titre I - Dispositions Générales**.

Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé la référence de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre du **règlement écrit** correspondant à la zone et présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** se rapportant au terrain concerné. Trois OAP de secteurs et deux OAP thématique complètent ainsi le dispositif réglementaire : elles concernent les secteurs des Biais, des Hautes Guichardes et des Carmes, ainsi que l'OAP thématique relative à la trame verte et à la trame bleue

et à l'échéancier;

- la lecture des **annexes du PLU**, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Enfin, un **lexique**, inclus dans la pièce règlement écrit, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement écrit prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme. Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 section déclinés en 9 paragraphes :

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS
2.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
3.	CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT
SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
4.	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
5.	QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
6.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
7.	STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

01.3

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;  
Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
  - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
  - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
  - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre des paysages au titre des l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,

- aux informations relatives aux zones humides,
- aux informations à prendre en considération quant à la gestion des risques et nuisances ; ...

01.4

LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,  
Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites.  
L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine,

architecturale environnementale et paysagère.

- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

## 02 LES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a également guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

### 02.1 UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques.

Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment (articles 4.1, 5 et 6).

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 6 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par

des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Les dispositions générales rappellent le principe d'inopposabilité des dispositions contraires à celles favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions telles que introduit par la Loi Grenelle II et l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

Dans le même état d'esprit, les dispositions générales indiquent les dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'isolation des bâtiments et ce, conformément à la Loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 et la nouvelle rédaction de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, l'article 5 vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

### 02.2 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et

d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

L'article 8 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération. Le règlement demande également à ce que le pétitionnaire recherche une mutualisation des accès le cas échéant et si besoin.

Concernant l'organisation des voies, le règlement indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

Trois autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- l'interdiction de prévoir les accès à une unité foncière située en zone urbaine en zone A ou N.

### 02.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle

que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable.

Des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Plusieurs solutions intermédiaires demeurent ainsi possibles : stockage, évaporation, etc.

Les conditions d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées concourent à l'amélioration de la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ou la mise en œuvre de mesures autres que le rejet dans le réseau, le règlement du PLU participe à la ressource en eau de manière générale (régime des cours d'eau, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable en ville (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation.

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Les dispositions réglementaires permettent également d'assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque incendie.

La règle mise en place exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concourt à conserver/composer un environnement bâti et paysager de qualité. Elle est également rédigée pour inciter au tri des déchets

en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

Les dispositions imposent également aux constructions et installations nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les télé-services réduisant ainsi les besoins en déplacement.

Enfin, le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables en mettant en place un certain nombre de prescriptions permettant une majoration de construction moyennant l'exemplarité environnemental et énergétique des constructions et installations nouvelles.

Ces dispositions ont des incidences positives sur les émissions de gaz à effet de serre et sur le paysage urbain.

Les incidences sur le paysage urbain sont également plutôt positives via les règles de gestion des déchets et des réseaux d'énergie.

## 02.4

### LES OBLIGATIONS FAITES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

De façon générale, et outre les spécifications particulières des différentes zones du territoire, le règlement rappelle plusieurs éléments de cadrage.

En premier lieu, il est précisé que le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules

électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Il est par ailleurs exigé que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, soit assuré en dehors de la voie publique.

Enfin, le règlement précise que les aires prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

Afin d'inciter la pratique des mobilités douces et s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement, l'article 7 réglemente le stationnement des cycles pour toutes les zones en lien avec les exigences du code de la construction et de l'habitat.

## 02.5

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5.1 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale (à mettre cependant en relation avec les servitudes de protection patrimoniale).

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur

le traitement qualitatif attendus dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Le PLU#2 perpétue le coefficient de pleine-terre afin de développer la nature en «ville».

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

## 02.6 LE PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

La densification du tissu s'opérait, en partie, par la définition des articles relatifs à la superficie minimale des terrains, l'emprise au sol, la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et le coefficient d'occupation des sols.

La promulgation de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a entraîné l'abrogation des articles 5 et 14 des Plans Locaux d'Urbanisme.

De facto, l'un des leviers de la densité urbaine réside dans la réglementation de l'emprise au sol (article 4). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 a défini la notion d'emprise au sol.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

L'emprise au sol est réglementée dans les zones urbaines et à urbaniser dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine (UA, UB et 1AU) en lien avec les tissus urbains existants et les protections patrimoniales.

Enfin, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les zones A et N à l'exception :

- des habitations existantes en zone A et N qui peuvent recevoir des extensions mesurées et limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
- du secteur As où l'emprise au sol est plafonnée à 5%,
- du secteur Nc où l'emprise au sol est limitée à 20% reprenant la règle du PLU#1,
- du secteur Nb où seules sont admises des extensions bâties de 30 m<sup>2</sup> maximum.

## 02.7 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuyant, notamment, sur les nombreuses servitudes d'utilité publique de protection patrimoniale (AC1, AC2 et AC4) en vigueur. Ces éléments sont rappelés dans les dispositions générales (DG-11)

## 02.8 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur les parties de territoire concernées par des éléments non bâtis, arbres patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés.

Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est possible par les autres règles du PLU, le

règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces Espaces Verts Protégés soit maintenue et que sa superficie initiale soit restituée.

En outre, les mares et plans d'eau ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

De facto, la constructibilité de ces espaces est interdite (dans une zone tampon de 5,00 mètres tel qu'il l'est d'ailleurs rappelé dans l'OAP trame verte et bleue).

## 03 LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

### 03.1 LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée. Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU telles qu'elles avaient été instaurées par l'arrêté du 10 novembre 2016. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques». L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque: on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

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

Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598A du 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. Ces destinations ne doivent être mises en place à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés. L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

#### 03.1.1 Les zones urbaines

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA et UB), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques.

Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme par exemple l'industrie, les commerces de gros, les entrepôts non liés à une activité existante ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites.

D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services sont autorisées sans condition particulière.

### 03.1.2

#### Les zones à urbaniser

Comme évoqué précédemment, le PLU#2 ne compte que deux zones à urbaniser : la zone 1AU et la zone 1AUe.

Dans un souci de cohérence, la zone à urbaniser 1AU reprend les occupations du sol autorisées dans la zone urbaine mixte UB dont la vocation résidentielle est majoritaire.

La zone 1AUe constitue une nouveauté et dont la rédaction vise à permettre la réalisation d'une petite zone d'activités artisanales.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont assujetties à deux conditions cumulatives :

- faire l'objet des aménagements nécessaires en termes de réseaux et de voiries divers ;
- et s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 03.1.3

#### Les zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### En zone A et N :

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles «cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles. Ainsi, toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment

d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole (pour la zone A) ou forestières (pour la zone N) sont autorisées.

En outre, en zone agricole, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m<sup>2</sup>.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Dans les zones A et N, le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans

élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

Sont également permis les équipements collectifs et les services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Il en est de même pour la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz ou encore les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

En zone A et N sont par ailleurs repris les éléments du SDRIF-E concernant la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Ainsi, au sein de ces périmètres de 50 mètres des lisières, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
  - le développement économique de la filière bois,
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

Le secteur **As** constitue un zonage calé sur le périmètre de site classé au sein duquel la constructibilité a été limitée reprenant les règles du PLU #1.

Le secteur **Nb** correspond au Château de Trois Moulins, secteur bénéficiant d'une constructibilité cadrée et limitée dans l'esprit des règles du PLU opposable :

Le secteur admet ainsi la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole ou forestière et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Par ailleurs, le changement de destination en hôtel ou autres hébergements touristiques est autorisé à condition que ce changement se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal. Une extension mesurée et limitée est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit nécessaire aux exigences fonctionnelles des activités autorisées,
- et qu'elle soit accolée au volume de la construction principale,
- et qu'elle s'intègre à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- et qu'elle soit limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- et qu'elle s'inscrive dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

Le secteur **Nc** correspond au Château de Coudray qui accueille des constructions à usage médico-social. Afin de permettre la pérennité de ces équipements, le PLU autorise les destinations et sous-destinations suivantes.

La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole ou forestière et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

Compte tenu de la vocation du site, les constructions et installations nouvelles à destination d'établissement de santé et d'action sociale sont autorisées.

Le PLU#2 permet également les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées

dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

Le secteur **Ne**, correspondant au Château de Vaux-le-Vicomte, prévoit une constructibilité limitée et cadrée. Ainsi, sont seuls autorisés :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;
- les constructions et installations nouvelles destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques dans le volume des constructions existantes;
- les constructions et installations nouvelles dédiées aux salles d'art et de spectacles dans le volume des

constructions existantes;

- la rénovation, la réhabilitation des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...);
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement;

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

### 03.2

#### LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'article **4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine et notamment la non réglementation de l'emprise au sol pour la plupart des zones du territoire.

Le PLU a repris certaines prescriptions afin de s'inscrire en continuité avec le tissu urbain (notamment les bandes de constructibilité principale).

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives est conditionnées par la notion de baie. Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires afin de permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser. Cette disposition s'impose à

toutes les zones hormis la zone 1AU qui fera l'objet d'un plan de composition d'opération d'ensemble.

Zones	article 4.1	article 4.3	article 4.4
UA	• 60% max.	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation au sein de la bande de constructibilité de 30 m (au-delà seules les annexes sont autorisées)</li> <li>implantation :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies et emprises publiques</li> <li>ou en recul de 5,00 m min.</li> <li>en cas de recul l'alignement bâti doit être restitué par un mur de clôture</li> </ul> </li> </ul>	Au sein bande de constructibilité, implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>sur au moins une des deux limites séparatives latérales (sans baie offrant des vues sur fonds voisin).</li> <li>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.</li> </ul>
UB	• 40% max	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation au sein de la bande de constructibilité de 30 m (au-delà seules les annexes sont autorisées)</li> <li>implantation en recul de 5,00 m min.</li> </ul>	Au sein bande de constructibilité, implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>sur au moins une des deux limites séparatives latérales (sans baie offrant des vues sur fonds voisin).</li> <li>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.</li> </ul>
UBi			
1AU	• 50% max	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies et emprises publiques</li> <li>ou en recul de 5,00 m min.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sur 1 ou plusieurs limites</li> <li>ou retrait tel <math>L \geq H/2</math> avec 6 m</li> </ul>
1AUe	• 50% max	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en recul de 5,00 m min.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en retrait tel que <math>L = H</math> avec 5 m min.</li> </ul>
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> <li>Extension mesurée et limitée à 30 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en recul de 10,00 m min.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en retrait de 10,00 m min.</li> </ul>
As	• 5% max.		

N	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> <li>Extension mesurée et limitée à 30 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en recul de 10,00 m min.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>implantation en retrait de 10,00 m min.</li> </ul>
Nb	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 30% de l'emprise au sol</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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"> <li>avec 4,00 m min. si façade avec baies,</li> <li>ou 2,50 m min. si façade aveugle ou avec jour de souffrance.</li> </ul> </li> </ul>
Nc	• 20% max.		
Ne	<ul style="list-style-type: none"> <li>au sein des volumes bâtis existants</li> </ul>		

Quelque soit la zone, le PLU#2 a introduit des règles dérogatoires pour tenir compte à la fois du contexte local préexistant, le cas échéant, mais aussi pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur notamment.

L'article 4.5 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété a été revu :

- pour les zones résidentielles, une nouvelle rédaction a été mise en œuvre afin de mieux gérer les vis-à-vis à l'égard des fonds voisins, la rédaction étant générale et donc plus équitable. Les règles sont ainsi conditionnées en fonction de la hauteur et de la notion de baie avec vue directe.

### 03.3 LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée. Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faitage.

Zones	article 4.2
UA	• 11 m max.
UB	• 11 m max.
UBi	
1AU	• 11 m max.
1AUe	• 12 m max.
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 m max. pour les bâtiments d'exploitations agricoles</li> <li>11 m max. pour les constructions d'habitation autorisées</li> </ul>
As	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur ne doit pas dépasser la construction principale</li> </ul>
N	
Nb	
Nc	
Ne	

Les règles mises en place ont veillé à assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Le PLU#2 met en avant des majorations de hauteurs dans certains cas :

- pour les travaux relatifs à l'isolation thermique par l'extérieur en toiture ;
- pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale.

Ainsi, les dispositions réglementaires nouvelles introduites par le PLU#2 ont des incidences positives sur l'environnement et les émissions de gaz à effet de serre en particulier.

### 03.4 LA DÉFINITION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION

Le PLU#2 a clairement défini la notion des espaces libres en rappelant l'articulation entre l'emprise bâtie et les exigences en termes de plantations au sein de ces espaces libres. Par souci de simplification en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune a choisi l'application d'une exigence de pleine-terre dont la définition est indiquée au sein même de l'article 6.

Zones	article 6
UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% min. pour les unités foncières ≤ 300 m<sup>2</sup></li> <li>• 20% pour les unités foncières &gt; 300 m<sup>2</sup></li> </ul>
UB	• 40% min.
UBi	
1AU	• 30% min.
1AUe	• 30% min.
A	• non réglementé
As	
N	• non réglementé
Nb	
Nc	
Ne	

Le PLU#2 a veillé que tout projet contribue au développement de «la nature en ville», même au sein de la zone UA où l'on retrouve parfois un foncier plus restreint en termes de superficie. En outre, le PLU#2 précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le PLU#2 maintient la règle de plantation d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Afin de protéger les arbres, dans leur rôle écologique et paysager, le nouveau PLU impose dorénavant des règles de distance des constructions vis-à-vis des arbres plantés. Enfin, Le PLU#2 a également intégré, en annexe du règlement, la liste des essences locales et des essences invasives à prohiber.

### 03.5 LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLES

Le PLU#2 a également choisi de poser à plat la réglementation des places de stationnement dans le cadre de

l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment du fait que les destinations et sous-destinations ont beaucoup évoluées.

Un autre élément important : le PLU#2 contribue à réduire les effets de l'imperméabilisation des sols dans le cadre des aires de stationnement extérieures. Dorénavant, les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

La nouvelle rédaction vient également favoriser le développement de l'éco-mobilité : comme le permet l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, l'obligation d'aires de stationnement prévue par le PLU est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. Il en est de même pour la réglementation des bornes de recharges qui est rappelé dans le règlement de zone.

La nouvelle philosophie du PLU#2 est de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du législateur. Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

Le stationnement est ainsi réglementée par tranche de surface plancher. Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, les places de stationnement exigibles sont de :

- 1 place minimum par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

Le PLU#2 impose la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État conformément à la législation en vigueur.

Pour la sous-destination hébergement, il est imposé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Au sein des zones résidentielles et mixtes (UA, UB et 1AU), et pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé 0,2 place de stationnement dédiée aux visiteurs par lot ou

par logement.

L'objectif est de permettre que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Au sein certaines zones mixtes (UA et UB), le commerce et activités de service et la restauration font l'objet d'une réglementation spécifique. Il est ainsi exigé

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces et restaurants existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

L'absence de réglementation des activités existantes visent à ne pas pénaliser leur capacité d'extension dans un tissu urbain contraint au sein duquel les capacités de stationnement sont insignifiantes surtout en cœur de village.

Conformément au PDUIF, les règles de stationnement pour les bureaux ont été plafonnées à 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Pour la zone 1AUe où sont autorisés les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, il est exigé, pour l'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher et 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Qui plus est pour la zone économique artisanale, il est prévu que les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies.

Enfin, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le PLU#2 dispose que la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Enfin, le projet initie une réglementation concernant le stationnement des cycles en adéquation avec les directives du code de la construction et de l'habitat. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme. Ce décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Dans chacune des zones du PLU#2, le stationnement des cycles est pris en compte. En effet, il est indiqué que le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur qui sont précisées dans une annexe du règlement.