



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Affaire suivie par Déborah Neveux  
Chargée planification territoriale sud  
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Direction  
départementale  
des territoires

Melun, le 06-01-2026

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Maincy

Objet : Commune de Maincy - Révision du PLU - Avis de l'État

Référence : STAC 2025 - 128

Pièces jointes : Analyse technique et annexes

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis, le 6 octobre 2025, date de réception du dossier complet sur @ctes, le projet de PLU de Maincy, arrêté par délibération le 29 septembre 2025. L'avis de l'État est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet, auxquels sont annexées les contributions des Personnes Publiques Associées.

Si l'accompagnement et les échanges menés par mes services ont permis de répondre à différentes problématiques telles que la limitation de la consommation d'ENAF, je regrette que le document final comporte encore des manques autant sur le fond que sur les justifications qui sont apportées. En effet, si les objectifs affichés sont ambitieux, les moyens réglementaires et opérationnels prévus pour les atteindre sont incomplets et contradictoires par rapport à cette ambition.

J'appelle à votre attention sur l'absence de cohérence globale du document qui compromet à la fois sa faisabilité opérationnelle et sa compatibilité avec les objectifs inscrits au SDRIF-E.

Toutefois compte tenu des nombreux échanges déjà menés et des discussions en cours qui permettront de prolonger les échanges, le projet, tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille donc un **avis favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU**, résumées ci-après.

- **Réserve n°1 : un objectif de densification inférieur aux attendus du SDRIF-E et fortement limité par des dispositions réglementaires contraignantes**

Alors que le PADD affiche une priorisation de la densification et du renouvellement urbain par rapport aux zones d'extension, plusieurs dispositions réglementaires contraignantes limitent fortement les capacités de densification de la commune.

En effet, l'étude de densification est faite sur les seuls terrains rendus disponibles par l'application du règlement et non sur l'ensemble de l'espace urbanisé de référence. Ledit règlement limite fortement la densification. A ce titre, il impose des emprises au sol dans les zones urbaines identiques à celles du PLU opposable, interdit l'extension par élévation des bâtiments existants (UBi) et interdit de construire à l'alignement des voies (UB).

Par ailleurs, il conserve la bande de constructibilité de 30 m par rapport à la voie publique pour l'ensemble de la zone UA et l'impose dorénavant pour la zone UB. Ceci va, de fait, à l'encontre de la densification de la zone urbaine. En effet, des terrains non construits en zone urbaine sont exclus sans aucune étude (ou justification) et ne peuvent donc pas participer à la densification de la commune.

Par conséquent, alors que le SDRIF-E impose que le PLU permette à l'horizon 2040 la création d'environ 105 logements au sein de la trame urbaine (soit un minimum de 7 logements par an), le PLU de Maincy affiche un objectif de 60 logements à produire à l'horizon 2035 au sein du tissu urbain (soit un minimum de 6 logements par an), ce qui est inférieur aux attendus du SDRIF-E. De plus, sur ces 60 logements, 36 ne sont pas localisés dans l'étude de densification (projet secteur fief de Mons et division de logements existant). Les possibilités de création de logements permises par le PLU sont donc inférieures aux attendus du SDRIF-E.

*L'étude de densification devra être affinée et les dispositions réglementaires allégées afin de permettre la densification attendue par le SDRIF-E.*

- **Réserve n°2 : un objectif de densification à prioriser et une zone d'extension à justifier**

L'article L.151-5 du CU dispose que le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers -ENAF- que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

A ce titre, le PLU ouvre à l'urbanisation une zone d'extension d'habitat (1AU « Les Biais ») alors que l'étude de densification est incomplète et que la capacité de densification résidentielle demandée par le SDRIF-E n'est pas atteinte.

La capacité d'aménager et de construire n'étant pas suffisamment mobilisée dans les espaces urbanisés, le PLU ne peut pas prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF. L'existence de la zone 1AU est ainsi à reconsidérer.

De plus, cette zone d'extension est affichée comme prioritaire (urbanisation à court terme) par rapport au secteur de renouvellement urbain « Blanchisserie des Carmes » (urbanisation à moyen terme) dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Il convient de justifier de la nécessité de la zone 1AU pour l'atteinte des objectifs démographiques par rapport aux capacités de densification des espaces déjà bâtis.

En tout état de cause, *il convient de prioriser la densification résidentielle par rapport à l'extension afin d'être compatible avec le SDRIF-E et conforme au code de l'urbanisme.*

- **Réserve n°3 : une programmation de logements inférieure aux attendus du PLH et insuffisamment diversifiée**

La CAMVS dispose d'un PLH qui précise sa stratégie habitat et les différentes actions à mettre en œuvre sur la temporalité 2022-2027. L'objectif de production de logements pour la commune de Maincy est de 60 logements sur la période, soit 10 logements par an.

Le scénario prévu par le PLU représente environ 75 logements à l'horizon 2035, soit en moyenne 8 logements par an. *Or, la programmation annoncée et le rythme de production ne permettent pas de garantir l'atteinte des objectifs du PLH sur la temporalité 2022-2027 et de justifier de la compatibilité du PLU avec le PLH.*

Par ailleurs, la programmation logement au sein des OAP 1 et 2 devra être complétée afin d'assurer la diversification du parc de logement et la mixité sociale dans l'habitat.

Le rythme de production de logements doit donc être revu à la hausse pour permettre l'atteinte de l'objectif du PLH. De plus, le projet de PLU doit mettre en place une stratégie foncière cohérente pour répondre à sa programmation, notamment en ce qui concerne la production de logements dans le diffus. Enfin, la production de logements doit être diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel des ménages et la mixité sociale.

- **Réserve n°4 : des espaces boisés insuffisamment protégés**

Si la commune affiche un objectif de préservation et de valorisation de sa qualité paysagère et notamment la préservation des boisements et des alignements d'arbres, le PLU a parfois omis cette protection.

A ce titre, il convient de reclasser en EBC les boisements (environ 10 ha) au nord-ouest du château de Vaux-le-Vicomte afin de les préserver comme le prévoit le PADD de Maincy. Il convient également de faire figurer la lisière inconstructible du massif de plus de 100 ha correspondante et de protéger les alignements d'arbres ; notamment ceux situés le long de la RD215 ; par un classement approprié.

Ces éléments sont détaillés dans l'analyse technique de l'avis de l'État ainsi que dans les courriers des différents services annexés, dont l'ensemble des observations devront être prises en compte.

Je vous invite donc à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

