



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

## PLU de MAINCY

### Avis de l'État : Analyse Technique

**Pièces annexées** : Servitudes aéronautiques

#### **I. Modalités de procédure**

##### **I.1. La concertation** (article L. 103-6 du code de l'urbanisme - CU)

Par délibération du 29 septembre 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 17 janvier 2022 prescrivant la révision du PLU. **Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

##### **I.2. L'évaluation environnementale** (article R. 104-11 du CU)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU. **L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.**

##### **I.3. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Maincy est soumis à l'avis de la CDPENAF car il est consommateur d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. **L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.**

##### **I.4. Le GéoPortail de l'Urbanisme** (articles L. 133-1 et L.133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le PLU de la commune de Maincy

sera exécutoire un mois après la transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.

## **II. Les objectifs de sobriété foncière**

### **II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (article L.151-4 du CU)**

Au niveau de la méthodologie, le rapport de présentation (RP) s'appuie sur le "portail de l'artificialisation des sols" et les données des fichiers fonciers du Cerema. D'après ceux-ci, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la consommation d'espaces **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021** représente pour le territoire de Maincy une surface de **8,15 hectares**.

**Il convient, en termes de cohérence, d'analyser la consommation d'ENAF au regard des données du MOS** (Mode d'Occupation des Sols), qui est la base de travail du SDRIF-E. D'après ces données, la consommation a été pour cette même période d'environ 2 ha.

Enfin, l'analyse de la consommation d'ENAF doit être réalisée au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Le PLU actuellement exécutoire a été approuvé en 2014. L'analyse de la consommation doit donc s'effectuer de 2014 à 2024 et non de 2011 à 2021.

**Le PLU devra chiffrer la consommation réelle d'ENAF communale afin d'en définir précisément le bilan pour la période 2014-2024.**

## **2. Le projet communal à horizon 2040**

Le PLU de Maincy doit être compatible avec le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025.

A ce titre, la commune dispose d'un potentiel global d'extension de **1,7 ha** au titre des capacités d'urbanisation non cartographiées du SDRIF-E et qui correspond à la capacité maximale indiquée dans le PADD. Le SDRIF-E impose également que la capacité d'accueil au sein des espaces urbanisés soit prioritaire à la production de logements en extension urbaine.

### **2.1. L'étude de densification (article L.151-4 du CU)**

Le rapport de présentation (page 228) analyse le potentiel de densification foncière.

Sur 177 parcelles identifiées avec des droits à construire, seulement 28 (avec une capacité théorique de 14 logements par regroupement de petites parcelles) ont été identifiées comme potentiellement constructibles.

D'après le rapport, les parcelles trop exiguës, occupées par des aménagements (ex : piscine), des EBC, des ER, des aménagements publics, des terrains inaccessibles en coeur d'îlot n'ont pas été comptabilisées. De même, les permis de construire « coups partis » ont été déduits de cette capacité.

Le rapport étudie également la mutation du bâti et propose un secteur de renouvellement du site de l'ancienne blanchisserie pour la réalisation de 10 logements.

**L'étude de densification est faite sur les seuls terrains rendus disponibles par le futur règlement du PLU et non sur l'ensemble de l'espace urbanisé de référence (OR57 du SDRIF-E).**

**A ce titre, il convient d'ajouter au dossier une cartographie des espaces résidentiels, à la date d'approbation du SDRIF-E, afin de définir les capacités de densification qui se calculent à partir de cette date.**

**L'étude de densification est insatisfaisante et très en deçà des attendus du SDRIF-E (cf. ci-dessous) notamment du fait de la méthode utilisée et d'une réglementation très stricte qui limite fortement la densification :**

- il impose des emprises au sol dans les zones urbaines identiques à celles du le PLU opposable ;
- il interdit la surélévation des bâtiments existants (UBi) pour des raisons de sécurité et de salubrité alors qu'il admet les extensions ;
- il interdit de construire à l'alignement des voies (UB) ;
- il conserve la bande de constructibilité de 30 m pour l'ensemble de la zone UA et impose nouvellement cette bande pour la zone UB par rapport au PLU opposable, ce qui limite la constructibilité de nombreux terrains et, de ce fait, va à l'encontre de la densification de la zone urbaine. En effet, le projet de règlement bloque la constructibilité de **terrains non construits en zone urbaine et qui ne peuvent donc pas participer à la densification de la commune.**

Par ailleurs, en matière de **justification**, le rapport expose les dispositions réglementaires qui favorisent la densification (page 281). Or, réglementer l'emprise au sol dans les zones urbaines, comme dans le PLU opposable, et l'afficher comme un renforcement de la densité urbaine ne répond pas à l'objectif de densification urbaine.

**L'étude de densification doit être revue afin de renforcer l'effort de densification de la commune. Pour cela, la méthodologie doit être revue, les dispositions réglementaires assouplies et le périmètre de l'espace urbanisé résidentiel 2025 être ajouté au rapport.**

**La justification des dispositions réglementaires doit également être revue afin de répondre à l'objectif de densification de la zone urbaine de la commune.**

## 2.2. Les extensions à vocation résidentielle

La zone 1AU du secteur des Biais (15 logements) ainsi que la réalisation de plusieurs emplacements réservés (chemin piéton et parkings), comptabilise une consommation effective d'ENAF au titre du **PLU, de l'ordre de 1 ha**

Ce chiffre est inférieur au potentiel global d'extension de **1,7 ha dont dispose la commune au titre des capacités d'urbanisation non cartographiées** du SDRIF-E (capacité maximale affichée dans le PADD). Ce potentiel d'extension est cependant à calculer sur la période 2021-2040. Il convient donc de **présenter la consommation de 2021 à aujourd'hui** afin de vérifier de la compatibilité avec le SDRIF-E sur ce point. A ce titre, il semble, d'après les données chiffrées en notre possession, que la consommation depuis 2021 soit nulle sur Maincy, d'où une capacité d'extension résiduelle de 1,7 ha. Enfin, il convient d'ajouter dans le rapport de présentation une **cartographie de l'espace urbanisé à échéance 2021** de la commune.

Cependant, l'article L.151-5 du CU dispose que le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Or, le PLU ouvre à l'urbanisation la zone 1AU 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 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.**



### 2.3. Les projets à vocation économique

En matière économique, la commune a inscrit une superficie de 1,7 ha en zone 1AUe, en limite sud du tissu urbain, dans le secteur des Hautes Guichardes. Ce site, partiellement occupé par des micro-activités économiques et des terres en friche naturelle, ne constitue pas une consommation d'ENAF. Cette zone accueillera uniquement des activités artisanales et commerces de détail et des entrepôts.

**Au vu des capacités de densification résidentielle insuffisantes affichées par la commune, il aurait été intéressant de réfléchir à une zone mixte activités/habitat sur ce secteur afin de se rapprocher des attendus du SDRIF-E.**

### III. Le logement

Le rapport de présentation établit le diagnostic territorial des dynamiques démographiques (pages 65 à 73). La commune de Maincy a réalisé un gain démographique de + 8,2% entre 2016 (1 694 habitants) et 2022 (1 833 habitants). Cette dynamique démographique est alimentée par un solde naturel et migratoire positif. Pour autant, la tendance de la population sur la commune est au vieillissement malgré l'apport de population nouvelle, couplé à un phénomène de desserrement des ménages.

Le rapport détaille le diagnostic du parc de logement sur la commune (pages 74 à 84). On y trouve majoritairement des logements individuels (82,6 %), de grande taille (70,8 % des logements supérieur à T4), avec un taux de sous-occupation en 2022 marqué (60,7 % des logements), ce qui révèle une situation d'inadéquation avec la structure des ménages (page 85).

Pour évaluer les besoins en logements sur la commune et établir un scénario, le diagnostic prend en compte différents facteurs :

- les objectifs de production de logements du PLH (60 logements entre 2022 et 2027) ;
- les besoins émanant du « point mort », estimé à 21 logements entre 2016 et 2022 (rapport page 84) ;
- l'OR57 du SDRIF-E qui prévoit la création d'environ 105 logements.

La commune privilégie une croissance démographique maîtrisée et harmonieuse conduisant à l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants à l'horizon 2035 (environ 2 000 habitants).

Pour atteindre cet objectif, la commune projette (page 236 du rapport) la construction de 75 logements soit une moyenne de 8 logements par an dont :

- aEn densification 60 logements répartis comme suit :
  - 22 logements dans le secteur du Fief de Mons (non présentés dans l'étude de densification)
  - 14 logements repérés en dents creuses dans le rapport de présentation
  - 14 logements par division de logements existants (non identifiés)
  - 10 logements en renouvellement du secteur des Carmes (ancienne blanchisserie).
- En extension 15 logements prévus dans la zone AU secteur des Biais.

#### 1. Les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E (OR57)

Au regard des objectifs fixés par le SDRIF-E, le PLU de Maincy doit permettre une augmentation de la densité de ses espaces résidentiels de 13 % entre 2025 et 2040, ce qui implique la création d'environ **105 logements** au sein de la trame urbaine, soit 7 logements par an sur 15 ans. Le PLU de Maincy affiche un objectif de **60 logements** à produire à l'horizon 2035 au sein du tissu urbain, soit 6 logements par an. **Il restera donc 45 logements à créer à l'horizon 2040 pour être compatible avec le SDRIF-E, soit 9 logements par an.**

Sur la période 2025-2035, les capacités de densification sont donc inférieures aux attendus du SDRIF-E, comme vu supra. De plus, rien dans le dossier ne nous permet de valider les capacités de densification pour la période après 2035.

Par ailleurs, parmi les **60 logements** affichés en densification, des précisions sont à apporter :

- concernant les **22** logements projetés dans le secteur du fief de Mons : ce projet ne fait l'objet d'aucune localisation, d'aucune OAP, d'aucune justification. Celui-ci est à localiser et à **présenter sous peine de ne pas être comptabilisé dans la production de logement**.
- concernant les **14** logements réalisés par division de logements existants : **aucun logement n'est repéré, aucune méthodologie n'est présentée**. En l'absence de repérage, ces **logements ne peuvent être comptabilisés** dans la production de logement.

**La densification résidentielle de la commune est à revoir afin de justifier de sa compatibilité au SDRIF-E. A ce titre, le PLU doit démontrer que ses dispositions réglementaires permettent de réaliser la densification demandée par le SDRIF-E.**

## 2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAMVS adopté le 26 septembre 2022

Le PLH précise sa stratégie habitat et les différentes actions à mettre en œuvre sur la période 2022-2027. Le rapport de compatibilité entre le PLU et le PLH est présenté page 47 du rapport.

Le PLH comporte une fiche spécifique présentant l'objectif de production de logements et les projets identifiés, à savoir pour la commune de Maincy un objectif de 60 logements sur la période, soit 10 logements par an.

**Pour assurer le lien de compatibilité avec le PLH, la programmation du PLU doit être établie en identifiant explicitement les projets et la typologie des logements, notamment ceux portant sur la période 2022-2027. Le projet de PLU doit être compatible avec l'ensemble des orientations du PLH de la CAMVS. Le rapport de présentation doit être complété en ce sens.**

Le scénario prévu par le PLU représente environ 75 logements à l'horizon 2035, soit en moyenne 8 logements par an.

**Les différents éléments affichés dans le rapport, la programmation annoncée et le rythme de production ne permettent pas de garantir l'atteinte des objectifs du PLH sur la temporalité 2022-2027.**

**Le tome 5 du rapport de présentation (page 354) ne permet pas de justifier de la compatibilité du PLU avec le PLH.**

**Le rythme de production doit donc être revu à la hausse pour permettre l'atteinte de l'objectif du PLH. De plus, le projet de PLU ne met pas en place une stratégie foncière cohérente pour répondre à sa programmation, notamment en ce qui concerne la production de logements dans le diffus.**

Par ailleurs, la programmation logement au sein des OAP 1 et 2 n'est pas satisfaisante ; elle devra être complétée afin d'assurer la **diversification du parc de logement et la mixité sociale dans l'habitat** :

- OAP1 : Il s'agit d'un espace voué à l'habitat situé à proximité de la mairie et des commerces. La programmation est de 15 logements sur une superficie de 0,8 ha pour des typologies préférentielles en T3/T4. Ceci représente une surface de 533 m<sup>2</sup>/terrain, sachant que la moyenne en densité résidentielle sur la commune est de 385,25 m<sup>2</sup> (page 154 du rapport). Les principes posés sont contradictoires avec l'orientation 3.2 du PADD qui vise à maîtriser et

cadrer la densification du tissu urbain en limitant l'étalement urbain, d'autant que le diagnostic souligne une disponibilité foncière limitée.

Par ailleurs, on note que l'objectif de diversification de l'habitat est très limité : pas de petits logements prévus, uniquement des logements individuels de taille moyenne a priori et pas de LLS.

- OAP 2 : Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle.

L'OAP indique une programmation de 10 logements en renouvellement urbain sur une superficie de 0,26 ha (soit une densité de 38 logements par hectare) et des typologies préférentielles allant du T2 au T4, sans poser de pourcentage pour les petites surfaces.

De plus, les capacités de densification affichées par la commune étant insuffisante par rapport aux attendus du SDRIF-E, ce secteur aurait pu prévoir une densité plus importante comme cela est prévu dans le rapport de présentation (page 302) qui avance une densité d'environ **80 logements/ha** pour cette OAP.

Pour répondre au diagnostic qui met en évidence une sous-occupation significative des logements ainsi qu'un vieillissement de la population, les OAP doivent traduire l'**objectif de diversification de l'offre résidentielle** en prévoyant la réalisation d'un pourcentage minimal de logements de petites typologies. Il s'agit d'assurer une cohérence interne au projet d'aménagement, notamment les orientations 3.3 et 3.4 du PADD qui vise à mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée et à **renforcer la mixité sociale et urbaine**.

La production de logements de taille adaptée contribuera à faciliter le parcours résidentiel des ménages, notamment des personnes âgées comme des jeunes ménages, souhaitant se maintenir sur le territoire tout en bénéficiant de conditions d'habitat plus appropriées à leurs besoins et à leurs capacités d'entretien.

### 3. Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé le 20 juillet 2020

Le rapport (page 82) aborde le contexte réglementaire afférant à la thématique des gens du voyage et rappelle que la commune n'a pas d'obligation réglementaire sur ce sujet.

## **IV. Les espaces agricoles, naturels et forestiers**

De manière générale, il est souhaitable que le zonage reflète la réalité de l'occupation du sol.

### 1. Les espaces agricoles

Le SDRIF-E identifie une liaison agricole à l'ouest de Maincy qui, selon l'OR 14, est à maintenir ou rétablir. La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Le PLU a conservé les principaux espaces agricoles du PLU opposable excepté les boisements reclassés en zone naturelle. **Ce qui ne soulève aucune difficulté.**

Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont représentées sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » du SDRIF-E. L'emplacement, le tracé et l'emprise de celles-ci doivent être précisés et adaptés localement en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations agricoles ou forestières (OR42). **Ceci reste à préciser.**

## 2. Les espaces naturels

### 2.1. Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 est bien présente, complète et conclusive.

## 3. Les espaces forestiers

### 3.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- EBC et projet de redéploiement du parking de Vaux-le-Vicomte

Le parc du château de Vaux-le-Vicomte situé sur la commune de Maincy fait partie d'un espace boisé de plus de 100 ha en grande partie classé en EBC.

Par rapport au PLU opposable, le projet arrêté stipule que plusieurs parcelles ont été déclassées pour mieux représenter l'existant ; suppression des EBC sur les plans d'eau et sur les bois inexistants et les chemins piétons.

Cependant, un **déclassement d'environ 10 hectares** au nord-ouest et au nord-est du château est **incohérent** avec les **objectifs du PADD** qui identifie ces boisements comme des milieux boisés et forestiers des plus significatifs représentant de véritables réservoirs de biodiversité à protéger. **Les pièces du dossier sont à mettre en cohérence sur ce point.**

Ce déclassement découle de réflexions quant à un projet de redéploiement des parkings nécessaires au fonctionnement du château de Vaux-le-Vicomte (rapport page 263). Ces parkings devraient se faire au sein des boisements avec un revêtement perméable, sur près d'1 ha non encore précisément localisé.

Par ailleurs, le projet est situé en espace boisé au SDRIF-E et est donc, par nature, inconstructible. La création d'emplacements de stationnements devra donc relever des exceptions prévues à l'OR17.

Toutefois, une partie du site de Vaux-le-Vicomte est couverte une trame « EVEL » (espace vert et espace de loisirs) qui permet la réalisation des équipements liés à l'exploitation. Il conviendrait donc d'inscrire le projet de parking dans ces secteurs, ce qui présente l'avantage de préserver la trame boisée et ne consomme pas d'ENAF ; car en espace de « parcs et jardins » au MOS et donc compatible avec le SDRIF-E.

**Le projet n'étant pas réalisable dans le cadre du présent PLU et au vu des orientations inscrites dans le PADD, il convient de reclasser en EBC les parcelles déclassées dans l'hypothèse du redéploiement futur de parking.**

- EBC et zonage

L'ensemble des EBC de la commune de Maincy sont inscrits dans une zone naturelle excepté un petit boisement, au sud-est du territoire, qui est inscrit en zone agricole sans que ceci soit **justifié dans le rapport. Ceci est à compléter.**

### 3.2. Les arbres d'alignement

Des alignements d'arbres sont identifiés dans le rapport et sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du CU et des prescriptions pour assurer leur protection et leur conservation sont présentes dans les dispositions générales réglementaires et dans chaque zone concernée.

Cependant, plusieurs alignements ne sont pas identifiés sur le document graphique, comme par exemples le long de la RD215, rue André Le nôtre et rue Paul Cézanne.

**Les documents graphiques doivent identifier tous les alignements d'arbres bordant les voies ouvertes au public, car ils sont protégés par l'article L.350-3 du code de l'environnement (CE).**

**Le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique doivent être complétés en conséquence.**

### 3.3. Les lisières de massifs boisés de 100 ha

La commune comporte un massif boisé de plus de 100 hectares : le massif du Domaine de Vaux-le-Vicomte.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées par des bandes inconstructibles de 50 mètres. Le PLU a pris en compte cette protection.

Cependant, la bande de protection apposée au document graphique est incomplète. **Cette bande, supprimée au nord-ouest du château de Vaux-le-Vicomte, en continuité des boisements déclassés pour le parking, doit être rajoutée.**

De plus, la bande de protection du massif de plus de 100 ha représenté sur le règlement graphique présente de nombreuses ruptures (comme par exemple au niveau des parcelles ZC062, ZC005, ZD0051, ZA0102...) qui ne sont pas dues à des sites urbains constitués.

**Il convient également de revoir le périmètre de protection du massif de plus de 100 ha afin de supprimer ces ruptures.**

### 4. Les milieux aquatiques : Les zones humides

Le PADD affiche la volonté de protection, de mise en valeur, voire de reconstitution des zones humides. Cependant sa déclinaison dans les éléments constitutifs du PLU est à compléter pour atteindre cet objectif.

#### - Plan de zonage

La zone humide avérée dans un espace boisé classé, située à l'extrême nord-est de la commune n'est pas complètement matérialisée dans le **plan de zonage qui doit être complété.**

#### - OAP sectorielles

Le périmètre opérationnel de **l'OAP 2 du Secteur des Carmes** (ancienne blanchisserie) se trouve sur le parcours d'un cours d'eau. De plus, le secteur est **classé B** selon la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEAT ce qui signifie que le terrain est susceptible de présenter une zone humide. Il convient d'annexer la cartographie des enveloppe d'alerte des zones humides pour ce secteur.

Pour mémoire, les aménagements sur une superficie supérieure à 1 hectare sont **soumis à autorisation** au titre de la **loi sur l'eau (cas pour l'OAP 3** des Hautes Guichardes).

- OAP Trame verte et bleue : Cette OAP détermine précisément les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les espaces relais. Il convient de préciser si les zones humides repérées sont **avérées ou potentielles.**

## **V. Les risques et nuisances**

### 1. Les risques naturels

#### Risque Retrait Gonflement des Argiles et OAP :

Les OAP n°1 secteur des Biais et OAP n°2 secteur des Carmes sont concernés par un risque important de retrait-gonflement des argiles. L'OAP n°3 est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.

Les constructions devront respecter les dispositions constructives prévues par la **loi Élan**.

### 2. Les contraintes et nuisances

#### 2.1. Les routes à grande circulation

En vertu de l'article L.111-6 du CU, il est édicté un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes à grande circulation sauf si une démarche de projet urbain est réalisée (art. L.111-8 du CU).

Le sud de la commune de Maincy est traversée par les RD408 et RD605 classées comme route à grande circulation.

Concernant la RD408, le plan de zonage reporte le périmètre inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la route et interdit les constructions (sauf exceptions) dans le règlement des zones concernées (A, As et Ne).

Par contre, **aucun périmètre inconstructible** n'est reporté pour la **RD605** sur le plan de zonage et seul le **règlement** de la zone N lui applique la bande inconstructible alors qu'elle est principalement située en zone A.

Par ailleurs, certaines pièces du dossier classent d'autres routes comme étant à grande circulation alors qu'elles ne le sont pas :

- le rapport indique (page 108) que la RD142 et la RD606 sont classées à grande circulation ;
- le règlement de la zone A applique la bande inconstructible à la RD636.

**Le PLU de Maincy a pris en compte les routes à grande circulation mais doit être plus clair et plus précis sur l'application de cette contrainte et corriger les différentes pièces du dossier qui y font référence.**

#### 2.2. Infrastructures de transport terrestre bruyantes et cartes de bruit stratégiques

- La commune de Maincy est concernée par l'arrêté de classement sonore 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 pour la RD408, l'ex-RN36 devenue RD1036 et l'ex-RN105 devenue RD605.

Selon l'article R.151-53 du CU (5°), les annexes du PLU comprennent « le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du CE » et d'autre part, « les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

Le rapport de présentation (page 195) mentionne l'article R.151-17 du CU. Il convient de citer les articles R.151-53 du CU et R.571-32 du CE à la place.

L'arrêté de classement sonore pour les voies routières ainsi qu'une cartographie associée sont annexés au PLU (pièce 6.6 et 6.9 Annexes).

Il convient cependant de préciser dans le dossier l'indication des lieux où cet arrêté ainsi qu'une carte dynamique peuvent être consultées, à savoir : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

**Le PLU devra indiquer les derniers PPBE réalisés sur votre territoire, qui sont les suivants :**

- PPBE État de 4ème échéance (2019-2024) pour les infrastructures de transports terrestres appartenant à l'État, celui-ci a été approuvé le 22 janvier 2025.
- PPBE du département de 4ème échéance (2019-2024) pour les routes départementales, celui-ci a été approuvé le 14 février 2025.

### 3. Les eaux urbaines

#### 3.1. Les eaux pluviales

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (Partie 6-3) de chaque zone du règlement de compléter les points suivants:

- afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm à minima ;
- le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être complété, afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il est ainsi attendu du règlement du PLU, qu'il impose un niveau de protection au moins trentennal (le projet de PLU n'impose pas de niveau de protection minimale) pour tout nouveau projet.

#### 3.2. Les eaux usées

Le rapport de présentation précise le nombre d'abonnés à l'assainissement collectif (779 en 2023). Le chiffre du nombre d'assainissements non collectifs (ANC) présents sur la commune est à ajouter (page 206).

## **VI. Les mobilités et déplacements**

Les thématiques mobilité et déplacements ont bien été prises en compte dans le PLU. Des orientations en faveur de la marche, du vélo, des transports en commun, de la sécurité routière et des modes alternatifs tels que le covoiturage et les bornes de recharges sont repris dans le rapport de présentation, PADD et règlements et sont conformes au PDMIF. **Des compléments à apporter sont cependant précisés dans les paragraphes suivants.**

### 1. Le PDUIF/PDMIF

La page 353 du rapport de présentation fait référence à la compatibilité avec le PDUIF. Ce dernier a été remplacé par le Plan de mobilité Ile-de-France (PDMIF) approuvé le 24 septembre 2025.

Le rapport de présentation devra, par conséquent, être modifié selon la compatibilité du PDMIF et non du PDUIF.

Les actions en faveur des liaisons douces, marche et vélo, accessibilité des personnes à mobilité réduite sur l'espace public, le covoiturage, le développement de bornes de recharges et le renforcement de la sécurité routière répondent aux orientations fixées par le PDMIF et, par conséquent, **sont compatibles avec ce dernier.**

Un plan local de mobilités est en cours d'élaboration sur le territoire de la CAMVS. Une fois celui-ci approuvé, le PLU devra se mettre en compatibilité avec ce dernier.

Par ailleurs, il devra préciser si un plan de mise en accessibilité de voirie et des espaces publics (PAVE) a été mis en place sur la commune.

## 2. Le PCAET de la CAMVS approuvé en janvier 2017

**Le PLU est compatible avec le PCAET** et répond à l'objectif n°6 de promouvoir une mobilité durable.

Un SCOT valant PCAET est en cours d'élaboration, le PLU devra se mettre en compatibilité-, une fois celui-ci approuvé.

## 3. Le SDIRVE (Schéma Directeur des Infrastructures de recharges pour Véhicules Électriques)

Ce schéma estime un besoin de 10 points de charge à l'horizon 2026. **À ce jour, 26 points de charges sont référencés sur la commune et répondent aux objectifs fixés par le SDIRVE.**

## 4. Le stationnement

La commune comporte 90 places de stationnements répartis sur 4 parkings, situés à proximité des équipements publics, des commerces et dans le centre bourg. Outre les aires de stationnements publics, le stationnement se fait de façon longitudinale sur la voie publique ce qui peut entraîner un stationnement problématique et dévoyé et créer une saturation de l'espace public. La problématique du stationnement est donc identifiée en tant qu'enjeu majeur de la commune (page 117 du rapport de présentation).

**Le rapport de présentation n'indique pas le nombre de place de stationnements équipées de bornes de recharges présents sur la commune ni le nombre de stationnements vélos. Il devra être complété sur ces points. Pour information, le PDMIF prévoit que toutes les collectivités à compétence de stationnement devront réaliser un diagnostic de l'offre et de la demande du stationnement motorisé d'ici 2030.**

Le PADD prévoit de préserver dans la politique de stationnement en augmentant et diversifiant l'offre de stationnement aux abords du centre-bourg et étudier les possibilités de créations de nouvelles poches de stationnement afin de répondre à l'offre insuffisante. La création d'un parking est prévu dans le centre bourg et identifié en tant qu'emplacement réservé sur le règlement graphique. **Ce choix devra être justifié dans le rapport de présentation au regard des besoins et mis en cohérence avec la desserte locale des transports collectifs. Il devra être prévu des places de stationnements PMR (pré) équipées de bornes de recharges conformément à l'arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale ainsi que des places de stationnements vélos.**

Le nombre de places pour les véhicules motorisés à destination des logements sont conformes au PDMIF qui recommande de ne pas dépasser 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement pour 55m<sup>2</sup> de surface plancher dans les bureaux neufs.

Les prescriptions en termes de stationnements vélos sont conformes à l'arrêté du 30/06/2022 pour l'ensemble des destinations sauf pour les bureaux qui doivent répondre aux prescriptions du PDMIF et qui exige 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Le règlement devra être modifié en conséquence.**

## 5. Les mobilités actives et liaisons douces

Le PADD du PLU a pour objectif de développer l'accessibilité et favoriser le principe d'éco-mobilité par différentes actions dont les suivantes :

- compléter les liaisons douces par des pistes cyclables et circulations piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite. Des réflexions seront menées entre le village et le château de Vaux-le-Vicomte et entre le village et le hameau des Trois Moulins. Le PLU a également pour objectif de reconstituer les sentiers et venelles en zone urbaine
- pacifier l'utilisation de la voie publique par des aménagements sécurisés pour les modes doux, assurer une bonne gestion des axes de circulations pour renforcer la sécurité routière.

Plusieurs emplacements réservés dédiés à la mobilité sont identifiés dans le règlement graphique :

- ER1 : Création d'une piste cyclable avec aménagement paysager : il s'agit d'un tronçon d'un itinéraire identifié dans le schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS se situant sur le secteur de Trois Moulins et qui permettra, à plus long terme, de relier ce secteur au centre bourg de Maincy. **Il faudra compléter la carte par le numéro de l'emplacement réservé correspondant.**
- ER3 : Création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes : **il est prévu un aménagement cyclable sur ce tronçon dans le schéma directeur de la CAMVS. Aussi, il faudra compléter la légende avec ce type d'aménagement en plus du cheminement piéton.**

Ces emplacements réservés répondent aux enjeux identifiés dans le rapport de présentation et aux orientations définies dans le PADD.

Aucun aménagement cyclable n'est présent sur la commune. Une carte identifiant des futurs aménagements cyclables est intégrée en page 111 du rapport de présentation, celui-ci reprend les itinéraires identifiés dans le schéma directeur de liaisons douces de la CAMVS. Un inventaire des sentes piétonnes et des chemins ruraux complété d'une carte sont présents dans le document. **La carte pourrait être complétée des principaux pôles générateurs de déplacements (équipements publics, site touristiques, commerces) afin d'identifier au mieux les besoins d'aménagements ou de rénovations.**

**Le PLU prend bien en compte la mise en œuvre du schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS figurant parmi les actions du CRTE.**

## 6. Les OAP

- OAP 1: Il est prévu un accès au secteur par la route des Trois Moulins et une sortie motorisée par le chemin des Carrières. Un accès piéton pourra être aménagé afin de se reconnecter avec le chemin rural des Carrières. Il est prévu de sécuriser la circulation aux croisements des entrées et sorties par une plateforme aménagée. **Cette dernière devra prendre en compte l'ensemble des modes de déplacements (vélo, marche, véhicules motorisés).**  
Le stationnement devra se faire sur l'espace privé. Un parking visiteurs est prévu en entrée de l'opération. **Celui-ci devra être équipé de places de stationnements vélos.**
- OAP 2 : L'accès se fera par le portail existant rue des Carmes. Des stationnements sont prévus à l'intérieur, à l'arrière de l'opération et un second parking pour les visiteurs en entrée de l'opération. **Les accès piétons, cyclistes et véhicules motorisés devront être prévus dans les orientations et précisés sur le schéma page 22.**
- OAP 3: il s'agit d'un secteur à vocation d'activités artisanales. Les accès entrée et sortie se feront uniquement à partir du chemin du canal de la Madeleine et du chemin des Hauts Guidarches. **La voirie de desserte devra permettre le croisement des poids lourds**

**desservant la zone d'activités. De plus, des stationnements vélos devront être prévus en plus des stationnements pour les véhicules motorisés.**

De plus, le **déplacement des modes doux** doit être mieux pris en compte dans l'ensemble des OAP.

## **VII. Autres remarques et observations**

### **1. Le projet d'aménagement et de développement durable (article L.151-5 du CU)**

L'ensemble des thématiques sont traités dans le PADD du PLU de Maincy conformément à l'article L.151-5 du CU. Cependant, si la thématique énergie renouvelable est abordée dans le PADD, il convient de **compléter le « préambule »** qui présente ce qu'est un PADD (page 7 du PADD) et qui a omis cette thématique.

### **2. Le rapport de présentation (article L.151-4 du CU)**

Le rapport de présentation présente l'ensemble des thématiques conformément à l'article L.151-4 du CU. Des manques et des adaptations à réaliser sont cependant repris dans l'ensemble du présent avis de l'Etat (justifications, carte de surfaces urbanisées, localisation des capacités de densification à compléter, ...).

### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU comporte 5 OAP :

- 3 OAP sectorielles et 1 OAP thématique « Echéancier d'ouverture à l'urbanisation » qui comporte l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles.
- 1 OAP thématique « Trame verte et bleue ».

Il est recommandé d'inscrire un **renvoi aux OAP dans le règlement** de chacune des zones concernées. En l'espèce, cette mention est omise en zones UA et UB concernées par l'OAP « Secteur des Carmes (ancienne blanchisserie) ».

- Pour l'ensemble des OAP : Pour les futures constructions, les échelles de bâtis existantes devront être conservées et les nouvelles constructions devront en tenir compte pour éviter les ruptures de gabarits et de physionomie ce qui permettra de conserver un épannelage régulier.

- Concernant l'OAP 3 : Dans la cartographie page 28, il est indiqué pour l'essentiel du périmètre de l'OAP « espaces d'habitat dédiés aux fonctions d'activités et d'artisanat ». Ceci **ne correspond pas** avec les dispositions réglementaires qui ne permettent que l'artisanat, le commerce détail et les entrepôts sur ce secteur à l'exclusion de tout habitat.

Par ailleurs, cette OAP est située dans les **zones d'accélération des énergies renouvelables** votées (secteur des Hautes Guichardes) : compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers, il conviendrait que les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur des versants de toiture non visibles depuis l'espace public, ou bien sur des toitures-terrasse dissimulés par les acrotères, ou alors sur des supports placés au sol.

### **4. Les dispositions réglementaires**

Dispositions générales DG5 : cet article régleme les dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes, en périmètre SPR, non conformes aux dispositions du règlement de Maincy, et qui pourraient nécessiter des travaux.

Cet article doit également prendre en compte la possibilité de déroger à la règle du PLU en cas de permis de construire déposé, dès lors que celui-ci a pour objet d'assurer la poursuite de la logique architecturale initiale du bâtiment existant non conforme au nouveau PLU. Actuellement, l'article spécifie que le projet doit être conforme aux dispositions de la zone.

- Références non explicites

#### Zones UA et UB

- La zone UA (article 4.2.1) ne régleme pas la hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. L'absence de règles de hauteur maximale au sein de la servitude de monuments historiques pour les bâtiments publics présente un risque non négligeable de rupture d'échelle dans un contexte sensible sur le plan patrimonial.

- En zones UA et UB (emprise du SPR), les rampes de garage sont admises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que les parties de bâtiments enterrés. Ceci pose un problème d'insertion urbaine et paysagère. L'interdiction de telles dispositions doit être envisagée.

- L'article UA 4.2.1.1 indique que les toitures-terrasse ne sont autorisés que pour les constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Par ailleurs, l'article UA 5.4.4 indique que les toitures-terrasse ne sont autorisées que pour les constructions de moins de 30 m<sup>2</sup>. **Cette ambiguïté doit être levée.**

- Les articles UA et UB 4.3.3 et UA 5.8 : Dans la bande de constructibilité secondaire sont seules admises les annexes. Permettre une emprise au sol totale de 60 m<sup>2</sup> alors que l'objectif est d'éviter le mitage des fonds de parcelles pose question au vu de la superficie. **Ceci est à revoir.**

- Articles UA 4.5.1 : les numéros des schémas sont inversés par rapport au texte (idem pour les zones) UB, 1AU.

- Article UA 5.5 : l'alignement des ouvertures est très contraignant et peut se montrer inadapté aux nouvelles constructions

- Articles UA et UB 7.1.3 : Les aires de livraisons sont réglementées pour les commerces supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> ; or les commerces ne sont admis que pour une surface maximale de 300 m<sup>2</sup> en zone UA. Cette règle est inutile.

De même, il paraît peu cohérent de réglementer des aires de livraisons pour des bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus en zones UA et UB. Cette situation est peu probable.

- Articles UA et UB 7.4.1.2 : « Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de places de stationnement est déterminé au regard de la nouvelle superficie de construction, soit une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle est à clarifier.

- Article UB 2.1 : « dans le cadre d'opération de plus de 2 logements, il est exigé [...] qu'au moins 60 % de la surface de plancher d'un programme destiné à l'habitation doit être constituée de logements d'au moins 4 pièces ». Cette disposition limite fortement la diversification de l'habitat vers de petits logements et ne semble pas cohérent avec l'évolution démographique (cf chapitre III du présent avis).

Article 5 des zones UA, UB et AUe : L'ensemble de ces articles relève en principe du champ d'application du règlement du SPR, qui s'impose au PLU dans toute son emprise. Ces dispositions en sont complémentaires, les deux règlements doivent s'articuler en faisant des renvois l'un vers l'autre pour éviter les règles en doublon sur ces sujets.

Pour mémoire, la SPR est actuellement en révision.

- Zones A et N

- Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle selon l'article L.151-12 code urbanisme

Le règlement des zones A (sauf secteur As en site classé) et N (sauf secteur Ne de Vaux-le-Vicomte) admet l'extension mesurée et limitée des constructions existantes à destination d'habitat à condition :

- d'être accolé au bâtiment principal et sans élévation ;
- de s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- d'être limitée à 30 m<sup>2</sup> / 30 % de l'emprise au sol existante au total ;
- de s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine sans jamais la dépasser.

**Il convient d'ajouter que ces extensions doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Le règlement des zones A et N admet également les annexes attenantes aux constructions et limitées à 4 mètres de hauteur.

**Il conviendra de définir une emprise au sol maximum à l'instar des extensions et d'ajouter que ces annexes doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

- Zone A

- L'article A 2.1.2. admet sous conditions les constructions à usage d'habitation. La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Celles-ci devront donc être très limitées et répondre à des conditions cumulatives:

- une par exploitation agricole au maximum ;
- uniquement dans le cas où elles représentent un caractère indispensable à l'exploitation (élevage) ;
- une emprise au sol maximale ou surface de plancher d'une superficie limitée au gardiennage devra être imposée.

- Les articles A 2.1.5 et A 2.2.2 admettent les ICPE sous conditions. L'une des conditions affichée est d'être compatibles « avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ». Cette condition n'a rien à faire en zone agricole. Par contre, **cet article devra préciser que ces ICPE doivent correspondre avec la vocation agricole de la zone.**

- L'article A 2.2 n'autorise pas les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en secteur As. Elles sont donc interdites. Par ailleurs, l'article A 2.2.5 les autorise dans la bande de lisières inconstructible des massifs boisés de 100 ha. **Il convient donc de le corriger.**

- Zone N

- Le secteur Nb « Château des 3 Moulins » :

Ce secteur correspond à une demeure de caractère liée à l'organisation de séminaires résidentiels, expositions, tournages de films, banquets, soirées dansantes, ...

Il admet les changements de destination liés au tourisme (hôtel et autres hébergements touristiques) sans élévation du bâtiment principal avec une extension mesurée possibles. S'agissant

de cette extension des articles du règlement sont contradictoires. Alors que l'article N.2.2.2 précise qu'elle est limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'article N4.1.2.1 indique qu'elle est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. **Ces chiffres sont à mettre en cohérence.**

- Article N.1.2.2 : le règlement impose la réalisation de diagnostic sur des zones humides potentielles ; soit en-deça du seuil exigé par la loi sur l'Eau ( 1 000 m<sup>2</sup>). **Cette disposition est à justifiée.**

- Article Ne.2.5 : Les règles d'autorisation suivantes sont inopérantes : « les constructions et installations destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques dans le volume des constructions existantes » ; compte tenu qu'il ne s'agit donc pas de construction nouvelle. Il en va de même pour les salles d'art et de spectacle. Cela n'a pas à être réglementé dans le PLU. Il peut s'agir uniquement d'un changement de destination qui doit être autorisé dans le règlement écrit et/ou graphique.

- Article N.4.1.3 : L'emprise au sol du secteur Nc ne peut être de 20 % de l'emprise foncière. **Une limite en m<sup>2</sup> doit être fixée.**

- Article N.7.1.2 : les constructions à usage d'activités étant interdites en zone N, leurs aires de livraison n'ont pas à être réglementées.

#### 5. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (article L. 151-43 du CU)

**Le document doit être complété par les SUP suivantes :**

- servitude aéronautique T4 de balisage qui découle de la servitude T5
- servitude aéronautique T7 relative aux obstacles de grande hauteur

Un tableau, un plan et des fiches concernant les servitudes aéronautiques sont joints en annexe.

#### 6. Les annexes (articles R.151-51 et s. du CU)

En plus des annexes déjà présentes, certaines pièces sont à ajouter sur le thème des nuisances sonores :

- l'arrêté n°2023/DDT/SEPR/24 (AP pour les routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires) ;
- l'arrêté n°2022/DDT/SEPR/249 (AP pour les autoroutes concédées) ;
- l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance.

Ces arrêtés ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles au lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

### **Conclusion**

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un **avis favorable assorti de réserves expresses.**

En effet, le dossier arrêté présente des lacunes et contient des dispositions et prescriptions, ci-dessous listées, qui sont de nature à obérer la réalisation des objectifs affichés dans le PADD et à mettre en cause la compatibilité du PLU avec le SDRIF-E :

- **l'étude de densification** n'est pas satisfaisante car elle ne tient pas compte de l'ensemble des capacités résiduelles de la commune. Par ailleurs elle sont inférieures aux attendus du SDRIF-E ;

- les dispositions réglementaires limitent la capacité de densification ;
- **l'extension de l'urbanisation** est insuffisamment justifiée ;
- la densification n'est pas prioritaire par rapport à l'extension, ce qui est contraire au SDRIF-E ;
- **la programmation de logements** est insuffisante eu égard aux objectifs du PLH et à la mixité sociale ;
- **les espaces boisés et alignements d'arbres** ne sont pas suffisamment protégés ;
- le dossier **ne comporte pas l'ensemble des SUP** applicables au territoire (article L. 151-43 du CU).

L'ensemble des remarques et observations comprises dans la présente analyse technique devront également être intégrées.