

Le Président



MAIRIE
M. Alain PLAISANCE
Maire
3 rue Alfred et Edme Sommier
77950 MAINCY

Serris, le 11 décembre 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-056

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU MAINCY

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maincy. Ce dernier nous a été transmis le 7 octobre 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Compléter le diagnostic relatif aux activités économiques et commerciales.

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur le contexte économique de la commune de Maincy en page 93 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 2 ZAE¹ sur le territoire de Maincy. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de ces ZAE pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).
- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 8 établissements commerciaux en activité avec vitrine en décembre 2025 dont 7 sont implantés au sein du pôle commercial du centre-ville.
- La présence d'activités économiques telle que le garage dans le quartier Hautes Guichardes devrait également être ajoutée.

Ces éléments permettraient de mieux justifier la mise en œuvre des zones 1AUe, Nc et Ne ainsi que du linéaire commercial au titre du L151-16 du code de l'urbanisme au plan de zonage et au règlement tout en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU.



¹ Zone d'Activités Economique Spécifique (ZAES), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU, PLUI et cartes communales, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil d'activités économique spécifiques tels que des activités de loisirs ou sportives, sanitaires et sociales, l'industrie extractive...

2. Valoriser les objectifs en matière de commerce au schéma de synthèse du PADD.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux orientations relatives au développement commercial et artisanal, touristique affichées en pages 18 et 19 du PADD notamment ceux liés au commerce et au tourisme qui prévoient de :

- Préserver et développer l'offre de commerces de proximité et le tissu artisanal.
- Soutenir et valoriser les activités touristiques.

La CCI Seine-et-Marne note que la création de la future micro-zone d'activités artisanale est uniquement abordée dans l'axe 1 du PADD et estime qu'elle devrait aussi être inscrite dans l'axe 4 du PADD puisqu'il concerne le développement économique et artisanal.

De plus, la CCI Seine-et-Marne estime qu'une meilleure cohérence entre les orientations écrites et leurs représentations au schéma de synthèse du PADD pourrait être assurée par les évolutions suivantes :

- Thématiser la légende du schéma de synthèse en reprenant les 5 grands axes du PADD
- Représenter et localiser toutes les orientations du PADD qui peuvent l'être notamment celles relatives aux activités touristiques :
 - o *Permettre le rayonnement de l'attractivité du domaine de Vaux-le-Vicomte sur le reste du village*
 - o *Chercher à mettre en réseau le château, le village et les espaces naturels structurants.*

3. Construire une armature commerciale résistante et équilibrée.

La CCI Seine-et-Marne défend la mise en œuvre d'un développement maîtrisé et équilibré du commerce à l'échelle du territoire communal. Dans cet objectif, la CCI Seine-et-Marne souscrit aux mesures de préservation du commerce en centre-bourg et estime par conséquent les évolutions suivantes nécessaires :

a. Ne pas déstabiliser l'armature commerciale communale.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit au projet de création de la future micro-zone d'activités artisanales dans le quartier Hautes Guichardes.

Ainsi, le règlement de la zone 1AUe articulé à l'OAP sectorielle du secteur des Hauts Guichardes autorise sous conditions les activités d'artisanat et de commerce de détail et d'entrepôt. Les conditions fixées sont liées aux nuisances et à la compatibilité avec le tissu résidentiel du voisinage de ce secteur. La CCI Seine-et-Marne considère que cette réglementation laisse ainsi l'opportunité à des activités commerciales et artisanales avec surface de vente ou de la logistique de s'implanter en zone 1AUe.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne estime que la vocation de cette future ZAE n'est pas d'accueillir d'activités commerciales, ni d'activités artisanales à vocation commerciales au risque de déstabiliser l'armature commerciale fragile de la commune.

La CCI Seine-et-Marne préconise donc de retravailler le règlement de la zone 1AUe et l'OAP afin d'autoriser :

- Les extensions limitées et les aménagements des activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant de la sous-destination de l'artisanat et du commerce de détail uniquement,
- L'entrepôt uniquement s'il est lié à une activité autorisée dans la zone,
- L'industrie uniquement pour les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie sous réserve qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),

Concernant la compatibilité avec le SDRIF-E, la CCI Seine-et-Marne analyse que l'intégralité de la zone 1AUe est classée dans la zone blanche de la carte 2 du SDRIF-E et par conséquent, ne rentre pas dans la consommation de l'enveloppe de 1,7ha au titre de l'urbanisation non cartographiée.



b. Limiter les développements de commerces dans les zones à vocation résidentielle.

La CCI Seine-et-Marne relève l'autorisation de la sous-destination de l'artisanat et du commerce de détails jusqu'à 300m² de surface de plancher aux règlements des zones UB et 1AU. Ces zones ayant une vocation résidentielle, la CCI Seine-et-Marne suggère d'y interdire ces sous-destinations. Eventuellement, des aménagements des activités existantes à la date d'approbation du PLU pourraient être possibles pour ne pas pénaliser celles déjà présentes dans la zone UB.

De plus, la CCI Seine-et-Marne remarque une incohérence entre le tableau et le texte de l'article 1AU-2 puisque la restauration est interdite dans le tableau et est autorisée sous conditions au 2.1 du texte. Il conviendrait donc d'harmoniser la règle.

c. Favoriser l'installation de commerces en centre-ville par des normes de stationnement adaptées.

La CCI Seine-et-Marne souscrit aux objectifs affichés en pages 18 et 19 du PADD pour « *Préserver les commerces de proximité du centre-bourg, véritables vecteurs de lien social* » et « *Faciliter l'accès aux commerces par une organisation structurée du stationnement et des mobilités douces.* ».

Afin de s'inscrire dans cet objectif et de favoriser l'implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales et services et de favoriser la revitalisation du centre-ville, la CCI Seine-et-Marne préconise d'imposer de réalisation de place de stationnement pour les constructions relevant des sous-destinations de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher serait inférieure à 80m² en zone UB et 1AU. Les articles UB-7.2 et 1AU-7.2 relatifs au stationnement pourraient être ainsi modifiés en conséquence.

4. Garantir des possibilités d'aménagements de parkings au Domaine de Vaux-le-Vicomte.

Pour le Domaine de Vaux-le Vicomte, le stationnement constitue un besoin vital. La CCI Seine-et-Marne note que les espaces de stationnement sont classés en zone N. La CCI Seine-et-Marne recommande donc, que les règlements écrit et graphique puissent garantir le maintien et la réalisation de ces espaces de stationnements indispensables au bon fonctionnement de cette activité touristique majeure en Seine-et-Marne.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT



Annexe 1 : ZAE et ZAES de Maincy en décembre 2025.

