

BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire précise que :

- conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal qui arrête le projet de PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;
- la concertation s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et la population a pu, de manière continue, suivre l'évolution du dossier.

I-SUR LA FORME

Par délibération du 17 janvier 2022, les élus ont fixé les modalités de la concertation jusqu'à la délibération arrêtant le PLU. Celles-ci prenaient la forme :

- organisation de réunions de concertation publique dans les locaux municipaux aux grandes étapes organisation de réunions de concertation publique dans les locaux municipaux aux grandes étapes de la révision du PLU ;
- mise à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune de documents d'information sur la révision du PLU au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure ;
- possibilité pour les habitants de faire parvenir des observations via une adresse mail spécifique revisionplu@maincy.fr ;
- informations quant aux différentes étapes du projet sur les réseaux sociaux et le journal municipal ;
- mise en place d'une exposition publique évolutive.

La concertation préalable effective a compris :

- 2 réunions avec les personnes publiques associées : le 23 avril 2024 et le 4 avril 2025 ;
- 3 réunions publiques avec les habitants : le 16 mai 2024, le 14 mars 2025 et le 2 septembre 2025 ;
- 1 registre de concertation a été mis à disposition du public en Mairie durant toute la durée de révision du PLU et a recueilli 1 avis de la part des habitants ;
- Une adresse mail qui a réceptionné 13 avis de la part des habitants ;
- 3 courriers adressés en mairie indiquant l'envoi d'un courriel ;
- 1 exposition publique comprenant des panneaux qui a relaté la construction du PLU ;
- des articles ont été publiés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

II- SUR LE FOND

A- La concertation avec le public

Tout au long de la procédure d'élaboration, l'information et la concertation du public ont pris différentes formes conformément aux modalités prévues par la délibération du 17 janvier 2022 :

- 1- Les supports de communication communaux ont été utilisés afin de parfaire l'information du public :
 - a- Divers articles parus dans le magazine municipal ont permis soit d'exposer les grandes lignes du projet soit d'informer et de rappeler la phase de concertation et les modalités de prises de connaissance du dossier.
 - b- Une page internet dédiée sur le site de la commune, alimentée au fur et à mesure des documents produits dans le cadre de la révision, notamment les supports diffusés lors des réunions publiques, les panneaux de concertation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 2- Des panneaux d'exposition publique diffusée sur le site internet de la mairie.
- 3- 3 réunions publiques qui se sont déroulées le 16 mai 2024, le 14 mars 2025 et le 2 septembre 2025.

- 4- Une mise à disposition de l'ensemble du dossier auprès du service urbanisme ainsi qu'un registre de concertation et ce, dès le début de concertation.
- 5- L'adresse mail dédiée à la révision du PLU et destinée à recueillir les diverses participations a été utilisée à 13 reprises. Les réponses apportées par la commune figurent dans le bilan annexé à la présente délibération.

Parmi les personnes qui se sont manifestées à l'aide des différents supports, on peut classer les demandes en plusieurs catégories :

- des demandes d'informations sur le devenir de certaines parcelles ;
- des demandes de renforcement de protection des zones naturelles et boisées,
- des demandes de capacité d'extension des constructions existantes ;
- des demandes de déclassement pour donner des droits à construire sur des zones non constructibles ;
- et des demandes de maîtrise de la constructibilité et de l'urbanisation sur certains secteurs.

B- Les réunions avec les personnes publiques associées

Deux réunions, l'une portant sur le diagnostic et le PADD (le 23 avril 2024) et, l'autre, sur la traduction réglementaire du projet (le 4 avril 2025) ont été organisées avec les personnes publiques associées. Ces rencontres ont été l'occasion de recueillir les demandes et les avis de ces institutions sur le projet.

ANNEXE BILAN CONCERTATION PREALABLE

Demandeur	Date	Support	Objet	Réponse
1. Madame Isabelle DUFLOCQ	29/05/2024	MAIL	Demande si des constructions sont prévues sur les parcelles AB235, 237, 238, 259, 1017.	Ce projet est décorrélé du projet d'arrêt non effectif encore au moment du bilan de la concertation. Il s'agit d'un coup parti pour lequel une autorisation d'urbanisme a été délivrée. Le PLU révisé ne pourra réglementer les autorisations qu'une fois celui-ci approuvé courant l'année 2026.

2. AIPPNE	01/06/2024	MAIL	Demande des explications sur les critères d'éligibilité des parcelles à la constructibilité	Les zones constructibles répondent à plusieurs critères. En premier lieu, les auteurs du PLU prennent en compte l'état de la constructibilité du PLU opposable. Le code de l'urbanisme précise d'ailleurs dans son article R.151-18 que 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. Ensuite, il fait état des contraintes supra-communales pour établir les différents degrés de constructibilité tout en veillant à réaliser un développement communal en lien avec sa structuration urbaine et ses services publics.
3. Monsieur Philippe CHADOIN	09/06/2024	MAIL	Demande que les terrains naturels et arborés soient classés en zone inconstructible.	Les terrains auxquels il est fait référence correspond à l'OAP Les Écuyères dans le hameau des Trois Moulins. Cette zone n'a pas été maintenue dans le dispositif des zones à urbaniser du PLU révisé dans le cadre du SDRIF-E qui a plafonné les capacités d'urbanisation non cartographiées de Maincy en tant que commune rurale de la région. Le PLU répond ainsi favorablement à la demande.
4. Monsieur Florent BORTOLUZZI	08/07/2024	MAIL	Demande que les terrains naturels et arborés soient classés en zone inconstructible.	Même réponse que pour Philippe CHADOIN Le PLU répond ainsi favorablement à la demande.
5. Madame Nathalie GEOFFROY	18/06/2024	MAIL	Demande suite à la première réunion publique, d'avoir accès aux informations de communications	La commune a communiqué l'ensemble des informations sur les différents supports de publications (site internet, affichages publics, réseaux sociaux, ...) permettant à la population de connaître les dates de réunion publiques et donc les temps d'échanges entre la commune et les habitants. Par ailleurs, les documents de présentation et les panneaux de concertation ont été publiés sur le site internet de la commune.
6. Monsieur Cyril DUHAILLIER	30/07/2024	MAIL	Demande à pouvoir construire des extensions au sein des zones Nas	Dans son dispositif réglementaire, le PLU révisé met fin au « pastillage » au sein des zones agricoles et naturels. En revanche, il prévoit des capacités d'extension mesurée et limitée pour les constructions édifiées légalement. Le PLU répond ainsi favorablement à la demande.
7. Monsieur Jean Louis EYRAUD	28/02/2025	COURRIER	Demande à ce que la parcelle 5AB51 soit constructible alors qu'elle ne le serait plus dans le cadre des travaux du PLU. Elle borde un chemin carrossier privé menant à la voie publique. Merci d'indiquer les justifications de son statut actuel et de reconsidérer les arguments du projet de PLU.	En premier lieu, il convient de préciser que le PLU en révision n'a pas modifié le zonage de la parcelle AB551. Celle-ci est bien en zone constructible UB dans le PLU opposable et en UB dans le projet de PLU révisé. Au regard de la « voie » de desserte à laquelle il est fait référence, le PLU opposable précise bien que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. Or tel n'est pas le cas pour assurer les conditions de desserte de la parcelle AB551. Par ailleurs, l'article UB6 du PLU opposable précise bien que les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 m mesurée à partir des voies actuelles ou futures. Le zonage du PLU opposable n'a

				pas identifié spatialement cette bande de constructibilité sur le zonage comme en zone UA, mais elle n'en demeure pas moins opposable d'un point de vue réglementaire. LE PLU révisé corrige cet aspect. De facto, la parcelle AB551 n'est en réalité pas constructible contrairement à ce qu'affirme le demandeur.
8. Monsieur Patrick Le CORFF	20/03/2025	MAIL	Demande des compléments d'explications des légendes dans le PowerPoint.	Les légendes sont identifiées dans les différents documents graphiques.
			Demande si la commune a procédé à une projection sur les activités susceptibles de s'installer dans la ZA des hautes Guichardes	Le PLU n'a pour objet de présenter des projets spécifiques. Sa portée se cantonne à mettre en place un cadre réglementaire pour permettre des projets en cohérence avec la volonté communale. A titre d'exemple, avec des règles identiques, plusieurs projets peuvent être réalisés. L'objectif communal est ici de permettre l'implantation de micro-activités artisanales, des demandes ayant été faites par des professionnels. Cela permet aussi à la commune de s'inscrire dans la mixité urbaine des fonctions et de sortir la commune d'un contexte uniquement résidentiel.
			Le projet des 15 logements aux Biais est-il soustrait des logements envisagés à moyen/long termes ?	Le projet des Biais est compté dans l'effort de densification qui est demandé par le schéma régional à horizon 2040.
			Même question sur le secteur du Fief de Mons	Même réponse que le point précédent même si le projet se fait sous l'égide du PLU opposable et non du futur PLU.
			Dans quels secteurs ces logements supplémentaires pourraient-ils être implantés ?	Le rapport de présentation a fait état des secteurs de densification et de dents creuses disponibles qui sont assez limités sur le territoire.
			De quelle marge de manœuvre réelle la commune dispose-t-elle au regard des obligations supra-communales ?	Bien que le PLU soit d'initiative communale, le document doit prendre en compte plusieurs documents de portée supra-communale dont l'analyse est détaillée dans le rapport de présentation. Le code de l'urbanisme impose pour certains d'entre eux une notion de compatibilité, pour d'autres une notion de conformité (SUP) et enfin, pour certains une simple prise en compte. La commune bénéficie d'une marge de manœuvre néanmoins dans ses choix tant que ces derniers ne remettent pas en cause certains principes généraux.
9 et 10. Monsieur Lahcene SEDRATI	01/04/2025		Dans quelles mesures l'adaptation au changement climatique pourrait-elle permettre l'installation de panneaux solaires en cœur de village.	Le PLU ne fait aucunement obstacle à ce type d'installation. Néanmoins, il convient de rappeler qu'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'applique sur le territoire et que c'est ce dernier qui émet plus d'aspects contraignant. Pour la parfaite information, il convient de rappeler que le SPR de Maincy a été mis en révision. C'est un chantier qui reprendra après la période de réserve électorale.
		MAIL	Informe de la transmission d'un courrier avec des observations concernant le secteur des Biais.	-
		COURRIER	Demande à ce que la densité soit majorée et portée entre 15 et 16 logements.	La densité du secteur a été revue suite à la réunion publique afin d'être en compatibilité avec les densités du SDRIF-E. L'OAP est modifiée en passant à 16 logements. Le PLU répond favorablement à la demande
			Demande à ce que la voirie permette une entrée par la rue des Trois Moulins et une sortie par le chemin des carrières.	Suite à la réunion publique, l'OAP a été redessiné et les accès conformes aux attentes du requérant. Le PLU répond favorablement à la demande

11. Madame Nathalie GEOFFROY	08/04/2025	MAIL	Son géomètre a déposé un PA le 7 février 2024 pour lequel un SAS a été délivré le 20 mai 2024. La présentation du 14 mars 2025 laisse penser que la demande remplit toutes les conditions du PLU	La procédure permet à la commune d'émettre un sursis à statuer dans le cadre d'un projet déposé administrativement. A défaut de justification spécifique concernant l'adéquation de la demande avec les futures règles du PLU révisé, la commune est légitime à prononcer ce SAS. Si d'aventure, les éléments sont concordants, à savoir que le projet est conforme au règlement du PLU, la demande initiale ou éventuellement complétée pourra être instruite dans le cadre des nouvelles règles mises en place.
12. Monsieur José VILELA	26/05/2025	MAIL	Souhaite présenter un projet à la collectivité sur la parcelle ZI n°10	Cf réponse faite à Emilia FUSIKO Le PLU ne peut répondre favorablement à la demande
13. Madame Emilia FUSIKO	03/09/2025	COURRIER	Demande que le zonage agricole de sa parcelle ZI n°10 soit réexaminé en vue d'une éventuelle constructibilité. Le courrier est accompagné d'une faisabilité de 12 logements sociaux	La parcelle en question fait l'objet d'un zonage Nds donc inconstructible au PLU opposable. Cette zone inconstructible est doublée d'une OAP. De facto, le projet architectural ne constitue pas une faisabilité. Par ailleurs, le MOS 2021 sur lequel se réfère le SDRIF-E identifie les terrains comme classés en milieux semi-naturels. Leur urbanisation ne peut être envisagée du fait des capacités d'urbanisation allouées par le document régional. Le PLU ne peut répondre favorablement à la demande.
14. Monsieur DOLES	08/09/2025	REGISTRE	S'oppose au projet de PLU concernant un portail construit dans le domaine public sans autorisation sur la cour commune cadastrée AB24	Les remarques formulées renvoient à des constructions et travaux réalisés dans le cadre du PLU opposable. Elles sont donc sans objet dans le cadre de la présente procédure.
15. Madame Clara BESNIET	09/07/2025	MAIL	Demande d'informations complémentaires concernant le secteur de projet des Biais. Il semblerait qu'une route serait prévue entre sa maison au 231 impasse des Carrières et celle de son voisin au 265.	L'OAP ne positionne pas de manière précise les éléments du projet mais cadre l'esprit général de celui-ci. Il s'avère que le PLU ne peut faire obstacle à la constructibilité d'un terrain faisant l'objet d'une maîtrise foncière et dont l'objet est de recevoir une urbanisation future. L'OAP prévoit ainsi une voie de desserte avec une circulation en sens unique depuis la rue des Trois Moulins et une sortie donc depuis le chemin des carrières, permettant de desservir uniquement les 15 logements.
16. Monsieur Gérard DUHAILLIER	21/09/2025	MAIL	Demande relative aux capacités d'extension afin de ne pas impacter trop fortement les habitations.	Le projet de PLU permet aux constructions édifiées légalement de pouvoir évoluer sans pour autant avoir un lien direct avec la profession agricole. Ainsi, le PLU dans son article A.2 permet 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 m² 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.

				Le PLU répond favorablement à la demande.
			Demande d'autoriser piscine découverte familiale	La haute juridiction (CE, 15 avril 2016, n° 389045) précise qu'une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural. Le PLU permet au travers de la réponse précédente de répondre à cette demande si les dimensions respectent les surfaces de l'article A2.
			Demande d'étudier la possibilité de faire un STECAL pour y autoriser des hébergements légers et réversibles	Il convient de rappeler que les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Le code de l'urbanisme permet de mettre en place des STECAL, mais de façon limitée et à titre exceptionnel. Or, il convient de rappeler que la commune bénéficie déjà de 3 STECAL correspondant aux 3 « châteaux » de la commune. Par ailleurs, les parcelles sont au sein du site classé qui constitue une servitude d'utilité publique. Enfin, par principe d'équité, le PLU ne saurait mettre en œuvre des STECAL pour les autres constructions dans un cas similaire (Nas et Na) Le PLU ne peut répondre favorablement à la demande.
			Demande de revoir la bande végétale traversant son terrain.	Cette bande de protection n'émane pas du PLU mais du SDRIF-E, document régional avec lequel le PLU doit obligatoirement être compatible. Cette lisière prend en compte les massifs boisés de plus de 100 ha. La définition de prise en compte des massifs boisés de plus de 100 ha est le suivant : il s'agit d'un ensemble d'éléments boisés, ou de 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 : on ne doit pas tenir compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes et autoroutes, ...). Le PLU ne peut répondre favorablement à la demande.
17. Monsieur EYRAUD (AIPPNE)	22/09/2025	MAIL	Le projet de PLU ne fixe pas de limites à l'urbanisation et ne fixe aucune limite à l'étalement de l'urbanisation.	La remarque est erronée. Contrairement à ce qui est écrit, les zones urbaines ont été limitées quant aux capacités d'urbanisation, les zones à urbaniser non nécessaires ont été supprimées (deux zones) et le document a fixé une enveloppe de consommation des espaces de 1,7 ha à horizon 2040 s'inscrivant ainsi dans le droit fil du SDRIF-E et dans un objectif supérieur aux objectifs de la Loi ZAN du reste.
			Propose des compléments de liaisons douces à intégrer dans le SCOT	À ce stade de la procédure, ces propositions n'ont pas fait l'objet de demande spécifique à la commune de la part de la CAMVS, s'agissant de la collectivité compétente en matière de SCOT.
			Souligne que le patrimoine archéologique est ignoré dans l'AVAP.	Le demandeur fait référence à l'AVAP alors que la concertation préalable concerne le PLU. La remarque est donc hors sujet au regard de la procédure.

				Par ailleurs, la demande de prise en considération de l'archéologie doit être vue auprès des services concernés (DRAC) et non par la mairie qui n'est pas compétente en la matière. Cela étant, les dispositions générales du PLU évoque les principes de vigilance à l'égard de l'archéologie (en anticipant le fait que, peut-être un jour, la mise en place de zones de surveillance archéologique).
			Souligne que le PLU est timide quant à l'adaptation au dérèglement climatique	Le PLU a mis en avant plusieurs nouveaux principes tout en soulignant que le PLU ne constitue pas SRCAE ou encore PCAET : - intégration des principes dérogatoires pour les isolations thermiques par l'extérieur ; - mis en place d'une OAP thématique TVTB qui prend en compte activement cet enjeu transversal ; - augmentation des mesures de préservation des zones à enjeu écologique et environnemental : +4,1 ha d'espaces verts protégés, +9,4 ha de protection des plans d'eau, +9,9 ha de protection des zones humides, +3 km de haies et d'alignement d'arbres, +97 arbres protégés, +44,4 km linéaire de cours d'eau protégés, ... - renforcement des cœurs d'îlots végétalisés, ...
			Une trame noire à (re) construire avec des lotissements récents qui ne sont pas en compatibilité avec cette thématique.	Il convient de préciser que le PLU ne peut avoir de portée réglementaire qu'une fois que celui-ci sera opposable. Les références présentées sont celles réalisées dans le cadre du PLU opposable donc hors sujet. Néanmoins, la trame noire est prise en compte dans l'OAP thématique trame verte trame bleue.
			Les documents disponibles sur le site de la mairie sont des documents de 2013. Demande par ailleurs à ce que les cahiers des charges doivent impérativement être ajouré à chaque lotisseur.	L'ensemble des visuels produits pour les temps de réunion publique (3 réunions au total) ont été diffusés sur le site de la mairie dans la semaine de tenue des réunions. Le requérant doit se tromper de rubrique et consulter le document opposable et non les documents relatifs à la révision.