

NOTE DE SYNTHÈSE

I – RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maincy a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2014. Il n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune modification. La mairie a lancé la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 17 janvier 2022.

Le diagnostic et le PADD ont été présentés aux personnes publiques associées le 23 avril 2024. Ces éléments ont également été présentés à la population lors de la réunion publique du 16 mai 2024. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 12 juillet 2022, ainsi que d'un débat complémentaire le 10 juillet 2025. Le débat complémentaire portait sur la prise en compte des objectifs de consommation foncière d'espaces émanant du SDRIF-E promulgué le 10 juin 2025.

Le projet de zonage et de règlement, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le 4 avril 2025, puis à la population lors de la réunion publique du 14 mars 2025 et du 2 septembre 2025.

II- OBJECTIFS ET CHOIX OPÉRÉS DANS LE CADRE DU PLU

La délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2022, a précisé les objectifs de la révision :

- assurer la mise en cohérence du futur plan local d'urbanisme avec les dernières dispositions législatives, et notamment la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), la Loi d'Orientations des Mobilités (LOM) et la Loi Climat et Résilience ;
- intégrer dans le projet de révision les nouveaux documents d'urbanisme supra-communaux ;
- assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une préoccupation de gestion économe de l'espace ;
- assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles ou forestières ainsi que les espaces naturels en priorisant la gestion économe de l'espace tout en favorisant leurs fonctionnalités écologiques ;
- poursuivre la revitalisation du centre urbain, notamment en favorisant le maintien et l'essor des commerces et des services de proximité pour la qualité de vie des habitants ;
- veiller en une meilleure préservation et valorisation du patrimoine bâti et non bâti du territoire pour continuer à améliorer le cadre de vie ;
- faciliter et accompagner la transition énergétique ;
- adapter les déplacements à l'évolution du territoire et favoriser les déplacements doux ;
- apporter des compléments aux secteurs d'enjeux des orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux cadrer les projets d'urbanisation au regard des nouveaux enjeux ;
- apporter des solutions quant aux problématiques observées d'un point de vue circulation et stationnement des voitures ;
- corriger certaines erreurs matérielles réglementaires et compléter le règlement afin faciliter la compréhension des porteurs de projet et l'instruction des actes administratifs par les services.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, et pour répondre aux objectifs, le Conseil Municipal a débattu lors de sa séance du 12 juillet 2022, ainsi que lors d'un débat complémentaire le 10 juillet 2025, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suivantes :

- Axe 1 : Maincy, une commune qui valorise sa qualité paysagère et environnementale ;
- Axe 2 : Maincy, une commune qui tend à développer son accessibilité et qui favorise le principe d'éco-mobilité ;
- Axe 3 : Maincy, une commune qui souhaite assurer un développement urbain maîtrisé, de qualité et équilibrée ;
- Axe 4 : Maincy, une commune qui souhaite être attractive et dynamique ;
- Axe 5 : Maincy, une commune qui souhaite être exemplaire en matière d'écologie urbaine.

Le projet retenu par la ville consiste à réaliser environ 75 nouveaux logements d'ici 2035, dont 100% seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante en s'inscrivant dans une modération de consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers plafonnés à 1,7 ha.

Cette orientation doit permettre à la commune de répondre à plusieurs enjeux comme préserver les terres agricoles de l'arc ouest du territoire, permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale, en particulier le Programme Local de l'habitat de l'agglomération et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental récemment approuvé.

III- LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Compte tenu des spécificités du territoire, le zonage a été amendé à partir du zonage du PLU en vigueur (mise à jour et actualisation des composantes paysagères du territoire). Celui-ci a cherché prioritairement à se caler à la réalité du terrain et aux ambitions de la commune, tout en respectant les doctrines émanant des documents de portée supra-communale.

Dans les zones urbaines, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, une priorité a été donnée à la préservation du cadre de vie et de l'architecture patrimoniale. Un secteur de renouvellement urbain identifié à partir d'un périmètre d'OAP (le secteur des Carmes-ancienne blanchisserie) a été mis en place afin de qualifier l'entrée de village, de répondre aux objectifs du SDRIF-E en termes de densification et d'améliorer le paysage en vis-à-vis à de l'ancienne Maison des Carmes (sans compter l'obligation de dépollution du site inscrit en SIS). Tout en conservant les grands principes de délimitation des zones UA et UB actuels, le zonage corrige un oubli de représentation de la bande de 30 m qui s'imposait toutefois à la zone UB.

La protection des commerces de proximité et la mise en place d'une capacité d'implantation d'une petite zone artisanale vient également renforcer la mixité urbaine des territoires telle que rappelé par le code de l'urbanisme dans ses objectifs généraux (article L.101-2 3°). Les emplacements réservés font l'objet d'un toilettage en veillant à s'inscrire dans les objectifs de consommation foncière alloués par le SDRIF-E.

Une forte préoccupation sur la préservation des espaces naturels et agricoles a été opérée, ce qui a conduit à une augmentation des mesures de préservation.

Enfin, certaines zones à urbaniser n'ont pas été reconduites pour les mêmes raisons de maîtrise de consommation foncière dictée par le document régional.

L'objectif ici est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant dans le respect de la trame patrimoniale compte tenu des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent (AC1, AC2 et AC4).

La stratégie générale du zonage et du règlement traduit également les orientations suivantes :

- renforcer l'attractivité et l'animation du centre-bourg,
- favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs propices,
- règlementer la densification des quartiers résidentiels existants afin de mieux maîtriser les possibilités de densification des parcelles et ainsi protéger les espaces perméables des parcelles,
- protéger le petit patrimoine végétal,
- protéger les espaces naturels et les corridors écologiques (trames verte et bleue),
- protéger les paysages,
- protéger les espaces agricoles et l'activité agricole,
- conforter et développer l'activité économique, etc.

Le règlement :

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en entête de chaque chapitre. Le règlement du Plan Local d'urbanisme délimite 4 types de zones conformément au code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles.

Les zones sont parfois découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités.

Tableau des zones :

1. les zones urbaines	
UAa :	Zone urbaine du centre ancien
UB :	Zone urbaine d'extension du centre ancien
UBi :	Secteur urbain du hameau des Trois Moulins à constructibilité limitée
2. les zones à urbaniser	
1AU :	Zone à urbaniser mixte à vocation principale résidentielle
1AUe :	Zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales
3. les zones agricoles	
A :	Zone agricole
As :	Secteur agricole classé
4. les zones naturelles	
N :	Zone naturelle et forestière
Nb :	Secteur naturel du château de Trois Moulins
Nc :	Secteur naturel du château de Coudray
Ne :	Secteur naturel du château de Vaux-le-Vicomte

Les mesures complémentaires du PLU :

- L'ajustement des Espaces Boisés Classés pour tenir compte de la réalité des massifs boisés sur le territoire ;
- L'identification des principaux cheminements piétons, des cheminements agricoles et voiries « douces » qui sont désormais protégés ;

- L'identification et la protection de linéaire commerciaux notamment au centre-bourg rendant impossible tout changement de destination ;
- La mise en place de protections d'éléments du patrimoine végétal : arbres, alignements d'arbres, espaces verts protégés ;
- La trame hydraulique est également protégée : zones potentiellement humides et plans d'eau et lits de cours d'eau sont protégés ;
- La mise en place d'emplacement réservés dédiés à des équipements publics ;
- En plus de l'écriture réglementaire, le PLU a fait évoluer les OAP du document opposable afin de cadrer l'esprit souhaité de ces secteurs à enjeux que sont le secteur des Biais, des Hautes Guichardes et des Carmes ;
- Une OAP Trames verte, bleue et noire a été réalisée afin de réaffirmer la volonté communale de protéger les espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoir différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.