

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Maincy

REMARQUES SUR LES AVIS PPA

PPA	Transmission	Réception	Date avis	Avis
Préfecture/DDT			06/01/2026	Avis favorable assorti de réserves expresses
Conseil Départemental				Avis favorable sous réserve prise en compte remarques
Chambre d'Agriculture		09/10/2025	16/12/2025	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat			24/10/2025	Pas d'observation particulière formulée
CAMVS		09/10/2025	09/01/2026	
Chambre de Commerce et de l'Industrie	07/10/2025	-		Avis favorable avec des remarques
Conseil Régional				Aucun avis reçu à ce jour
CDPENAF			17/03/2026	Avis favorable assorti de remarques
MRae				Aucun avis reçu à ce jour (cf recommandé AR envoi)
ILE DE France NATUE			10/03/2026	Hors délai / Ne constitue pas un PPA

Fait à Montreuil, le 19 avril 2026

I/ CONSULTATIONS PPA

Dans son courrier du 6 janvier 2026, la préfecture émet un avis favorable assorti de 4 réserves expresses :

- A. Réserve n°1 : un objectif de densification inférieur aux attendus du SDRIF-E et fortement limité par des dispositions réglementaires contraignantes.**
- B. Réserve n°2 : un objectif de densification à prioriser et une zone d'extension à justifier.**
- C. Réserve n°3 : une programmation de logements inférieure aux attendus du PLH et insuffisamment diversifiée.**
- D. Réserve n°4 : des espaces boisés insuffisamment protégés.**
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 100 ha correspondante et de protéger les alignements d'arbres le long de la RD215.

Réponse : le BE préconise de respecter la remarque s'agissant de réserves expresses. Bien qu'il s'agisse d'un avis, le contrôle de légalité pourrait, à terme, demander l'abrogation du PLU.

PPA	AVIS/REMARQUES	OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE	DECISION MAIRIE	OUI	NON		
Préfecture DDT	1/ Rapport de Présentation :						
	1	<p>Le PLU devra chiffrer la consommation réelle d'ENAF pour la période 2014-2024.</p>	1	<p>L'article L.151-4 précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».</p> <p>Par ailleurs, la Loi Climat et Résilience précise que le calcul de la consommation des ENAF entre 2011 et 2021, ce que précise également le SDRIF-E. Bien qu'un toilettage de l'article L.151-4 devrait être pris, le rapport de présentation sera amendé en ce sens.</p> <p>Pour information, les données du SDES indique que depuis 2022, seuls deux maisons individuelles ont été commencées et/ou livrées, soit une consommation ENAF nulle, ces réalisations ayant été édifiées au sein des tissus urbanisés du MOS. D'ailleurs, la DDT corrobore ces éléments plus loin dans son analyse technique (cf infra).</p>	Validation des modifications (dernières autorisations à vérifier)	x	
	2	<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	2	<p>Pour rappel, l'article L.151-5 du CU précise que : (...) « <i>Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers 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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme</i> » (...).</p> <p>Le code ne limite pas l'analyse de cette capacité à un type spécifique d'espaces urbanisés, permettant ainsi de sortir de cette analyse, les secteurs non urbanisables pour des raisons réglementaires : prescription graphique de protection, emplacement réservé, ou règles opposables,</p> <p>Contrairement à l'analyse formalisée, l'étude de densification n'a pas été faite sur les terrains rendus par le futur règlement puisque les bandes de constructibilité sont actuellement opposables dans le PLU en vigueur. Certes seule la zone UA du PLU opposable a une représentation graphique, mais le principe de la zone UB est précisé dans le corps du règlement écrit lui.</p>			

	<p>urbaine et qui ne peuvent donc pas participer à la densification de la commune.</p>	<p>Il n'existe aucune prescription normative interdisant à une commune de limiter la densification tant que cette dernière répond, en matière de compatibilité, aux « exigences » de densification des documents de portée supra-communale. Considérant aussi que cette limitation est également argumentée (dans le cas présent, il convient de considérer les SUP patrimoniales).</p> <p>Pour rappel également, l'OR57 du SDRIF-E est rédigé de la façon suivante : « <u>Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.</u> Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, <u>le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13%, à l'horizon 2040. Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés</u> devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ; • s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus ; • intégrer une certaine mixité de fonctions ; • contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ; • être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ; • contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi, en cohérence, le cas échéant, avec l'OR 107. <p>(...) La définition des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle à l'échelle des documents d'urbanisme locaux et la territorialisation de l'offre de logements <u>tiennent compte, le cas échéant, des servitudes d'urbanisme – dont les plans d'exposition au bruit des aérodromes – et des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.</u> »</p> <p>Il convient aussi de préciser que le SDRIF-E échappe au champ de la conformité.</p> <p>Comme précisé à l'OR57, et pour s'inscrire dans les principes et l'atteinte des objectifs du SDRIF-E, le PLU doit permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbains existants.</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>Le PLU s'inscrit en comptabilité avec le document régional dans la mesure où le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne prévoit que 15 logements en extension de l'urbanisation (secteur des Carmes), soit 20% des objectifs ; • ambitionne la réalisation 60 logements au sein des espaces urbanisés (en renouvellement urbain, comblement des dents creuses, densification des logements, ...), soit 80% des objectifs. <p>A échéance 10 ans (2035), cela représente 60 logements sur les 105 logements (soit 57,1% des objectifs) demandés par le SDRIF-E mais à horizon 2040. <u>Or, le PLU s'arrête à 10 ans, soit 2035</u>, considérant qu'un Scot est en cours d'élaboration. Pour rappel, les PLU doivent s'inscrire dans la trajectoire 2040 du SDRIF-E. Aussi, un PLU qui affiche près de 60% des objectifs 5 ans avant l'échéance du SDRIF-E peut difficilement être jugé incompatible avec la trajectoire régionale, car à cette échéance, le PLU ne contredit pas le SDRIF-E.</p> <p>Pour s'inscrire en compatibilité avec le SDRIF-E à échéance 2040, la commune compte, étant donné la faible disponibilité foncière et le fait que, pour 2022, près de 17% de la population dépasse les 65 ans, sur les opportunités de division de logements au sein du tissu urbain (environ 30 unités). Pour accompagner cette orientation, la révision du SPR prendra en compte ces aspects. Cette prise en compte de la mutation du parc existant, ce que le PLU encourage du reste par le biais des bandes de constructibilité d'ailleurs, engagerait la commune rurale de Maincy à réaliser 15 logements en extension et in fine 90 logements au sein du tissu urbanisé (soit 14% en extension et 86% dans le tissu).</p> <p>Cela est d'ailleurs cohérent avec le SDRIF-E puisque, comme précisé par l'OR57, les PLU doivent tenir compte des SUP ; or, comme chacun le sait, la commune dispose d'un arsenal important de protection patrimoniale (AC1, AC2 et AC4).</p> <p>Ainsi, à notre sens, la démonstration du caractère incompatible faite par la DDT n'est pas juridiquement faite.</p> <p>Enfin, l'exigence d'une étude de densification sur l'ensemble de l'espace urbanisé de référence n'a sur Maincy que peu de sens car :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'analyse effectuée s'est faite au sein du tissu réglementaire (règlement tenant compte des SUP patrimoniales) • le tissu urbain de référence ne tient pas compte de la réalité et des secteurs non constructibles • l'analyse effectuée justifie (et encore plus dans les modifications apportées – cf infra) l'accroissement du nombre de logements demandé qui sont, de facto, au sein des espaces urbanisés existants. <p>Nota : voir en complément les réponses apportées au point 5.</p>			
3	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	3	Le SDRIF-E autorise une urbanisation non cartographiée de l'ordre de 1,7 ha dont la commune, compétente en urbanisme, peut solliciter. La DDT doit aussi prendre en considération que 2 des 3 zones à urbaniser du PLU opposable ont été supprimées. Le droit européen (CEDH) précise que toute	Validation des compléments d'information	x	

	<p>compatible avec le SDRIF-E et conforme au code de l'urbanisme. 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.</p> <p>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.</p>		<p>atteinte au droit de la propriété doit poursuivre un but d'intérêt général et respecter un juste équilibre entre intérêts publics et intérêts privés. Le juge administratif français applique désormais directement cette logique européenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • contrôle de la proportionnalité • exigence de justification précise • prise en compte de la situation foncière concrète <p>En lien avec le point précédent, la densification a bel et bien été priorisée dans le projet de PLU.</p> <p>Sur le point de la consommation d'ENAF, et comme rappelé par les services, elle est nulle depuis le 1^{er} janvier 2021.</p> <p>La carte de l'espace urbanisé (MOS) 2021 est bien présente dans le rapport de présentation (page 153).</p> <p>Le rapport de présentation sera amendé afin de compléter quelques explications, notamment pour faire la démonstration que, compte tenu des SUP, la commune de Maincy ne peut pas flécher de façon précise les 105 logements nouveaux au sein de son tissu urbain sans prendre en compte les effets et mécanismes de renouvellement. Aussi, le PLU ouvrant (ou plus exactement maintenant) une zone à urbaniser, le document viendra compléter les éléments permettant de justifier que les capacités de densification du tissu urbain ont été raisonnablement mobilisées.</p> <p>Il appartient à la commune de fixer la priorisation des zones de projet au sein de son document d'urbanisme. La mairie, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais aussi des contacts auprès des administrés/porteurs de projet, est informée des projets dont les réflexions sont engagées. Les services de l'État ne peuvent ainsi critiquer la commune du fait de la non atteinte des objectifs du PLH (notamment compte tenu des modalités de calcul du PLH), et dans le même temps ne pas autoriser une zone à urbaniser, zone plus simple pour la production de logements que les zones de mutations.</p>			
4	<p>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.</p>	4	<p>La commune a recensé des demandes de création de petites activités artisanales. Le site des Hautes Guichardes constitue un site parfait car situé en sortie de bourg et, qui plus est, à proximité des voies de circulation structurantes. Dans le droit fil de son PADD, et de sa compétence, elle a ouvert cette zone.</p>	Sans objet		x
5	<p>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</p>	5	<p>L'augmentation de la densité de 13% correspond à 105 logements à échéance 2040 comme rappelé. En effet, le PLU avance 60 logements à horizon 10 ans, <u>soit 2035 et donc avant l'échéance du document régional.</u></p> <p>Outre le fait que le SDRIF-E se soit attaché à déterminer les objectifs en fonction des entités territoriales et donc de façon générale, il n'en demeure pas moins que la définition des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle à l'échelle des documents d'urbanisme locaux doit, au titre de l'OR57, « tenir compte, le cas échéant, des servitudes d'urbanisme - dont les plans d'exposition au bruit des aérodromes- et des servitudes d'utilité publique affectant de l'utilisation des sols ». Or, comme chacun le sait, la commune dispose d'un arsenal</p>	En attente validation mairie.	Remarque : Je ne sais pas si l'argumentaire convaincra la DDT tant elle oriente la critique, critique qui ne semblerait s'éteindre que si la commune trouve un endroit en zone UA et UB ou faire 45 logements de plus que les 60 ciblés, ce qui, en réalité, est impossible et non souhaité par la commune.	

	<p>période après 2035. Par ailleurs, parmi les 60 logements affichés en densification, des précisions sont à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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 règlementaires permettent de réaliser la densification demandée par le SDRIF-E.</p>	<p>important de protection patrimoniale (AC1, AC2 et AC4) rendant difficile la densification au sein du tissu urbain tant ces dernières affectent l'utilisation des sols.</p> <p>D'ailleurs, pour s'en convaincre, l'ensemble des réalisations effectuées ces dernières années l'ont été par le biais de zones à urbaniser.</p> <p>Il convient de rappeler également que le PLU affiche un objectif de moyen et non un objectif de résultat. D'ailleurs selon la même logique, il est dit que le SDRIF-E <u>visé</u> la production de logements en renouvellement et non impose la production en renouvellement.</p> <p>Une carte viendra localiser les 22 logements projetés dans le cadre du projet de Fief de Mons. La non-réalisation d'une OAP sur ce site tient à plusieurs éléments et notamment au fait que les autorisations d'urbanisme ont été délivrées au titre du PU opposable et non dans le cadre du futur PLU (ce que l'on appelle « coup parti » mais qui sont à intégrer au décompte du SDRIF-E que ce soit en termes de logements créés et de consommation ENAF éventuelle).</p> <p>Pour ce qui est des logements réalisés par division de logement : il n'existe aucune méthode sérieuse permettant de déterminer bâtiment par bâtiment. Cela pose un problème d'équité, de sélection arbitraire, ... susceptibles de porter atteinte au principe de la propriété privée, etc.</p> <p>En se référant au diagnostic, plusieurs éléments auraient dû être considérés permettant de considérer qu'une division à termes est possible compte tenu du cout immobilier élevé et de la rareté du foncier constructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 résidences principales sur 10 sont sous-occupées ; 354 résidences principales composées de 5 pièces ou plus ; 7,1% de la population a plus de 75 ans ; 15 logements ont été créés par renouvellement entre 2016 et 2022 (changement de destination ou division - cf analyse point mort page 84 du rapport), ce qui représente 3 logements/an. Cela explique les 45 logements en division retenu par le projet sur 10 puis 15 ans (d'où les 14 +30). <p>Depuis la simplification du permis de construire entrée en vigueur suite à l'ordonnance du 8 décembre 2005, la liste des pièces obligatoires à joindre au dossier (articles R. 431-5 et suivants du Code de l'urbanisme) est exhaustive et ne comprend pas les plans d'aménagement intérieur pour les maisons individuelles. Par ailleurs, les auteurs du PLU ne disposent pas de données localisant les maisons de 5 pièces ou plus. Aussi, face à ce constat, une méthode a été définie : considérer les éléments de renouvellement du point mort. Pour autant, s'il s'agit de trouver une rationalité de quasi-conformité avec le SDRIF-E, à savoir programmer 60 logements en plus, il s'agirait de partir du postulat que les mécanismes de renouvellement se renforceraient du fait de la rareté foncière. Cela équivaldrait à un pourcentage d'environ 17%. Cela impliquerait les chiffres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 22 logements en densification/renouvellement 14 logements dans les dents creuses 			
--	--	---	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> • 10 logements en renouvellement urbain • 60 logements par mécanismes de division (au lieu de 14+30) = 106 > 105 donc. <p>Pour ce qui est des dispositions réglementaires, un cas particulier est mis en place pour les divisions de bâtiment, 1 place par logement et non plus 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de SDP. L'objectif ici est de minorer les exigences et ainsi encourager la division ou tout du moins, ne pas la contraindre.</p>			
6	<p>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.</p> <p>Le scénario prévu par le PLU représente environ 75 logements à l'horizon 2035, soit en moyenne 8 logements par an.</p> <p>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.</p> <p>Le tome 5 du rapport de présentation (page 354) ne permet pas de justifier de la compatibilité du PLU avec le PLH.</p> <p>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.</p>	6	<p>En application des articles L.302-1 et L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PLH, ce qui implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence de contradiction majeure • Cohérence d'ensemble • Liberté de déclinaison locale <p>Le PLU n'a pas l'obligation de reprendre strictement les objectifs chiffrés du PLH (nombre total de logements, rythme annuel, répartition précise), ceux-ci n'ayant pas de caractère normatif direct. En revanche, le PLU ne doit pas compromettre l'économie générale du PLH.</p> <p>Conseil d'État, 16 décembre 2015, Commune de Saint-Bon-Tarentaise, n° 374338 ; Conseil d'État, 18 décembre 2017, n° 400078 ; Cour administrative d'appel de Bordeaux, 14 février 2019, n° 17BX03006, ...</p> <p>Comme précisé page 354 du rapport de présentation, le PLH fixe un objectif de 60 logements pour la période 2022-2027. Selon la base DIDO, les logements dont l'ouverture chantier a commencé en 2022 sont au nombre de 24 unités (soit 40% des objectifs PLH). Il manquerait ainsi 36 logements d'ici 2027 pour s'inscrire dans les objectifs du PLH. Comme évoqué dans le PLU, ce sont 22/36 logements qui ont été autorisés. En principe, la DOC interviendra avant l'échéance 2027. Les 14 logements restants ainsi que le potentiel des OAP (15 logements des Biais et 10 logements des Carmes, soit 25 unités) peuvent, à tout moment et dès lors que le PLU est opposable, faire l'objet d'une mise en chantier qui pourrait intervenir avant l'échéance 2027. Aussi, le PLU ne contrarie pas les objectifs chiffrés du PLH puisque potentiellement ce sont 39/36 logements qui peuvent être lancés d'ici 2027. La gestion de la moyenne n'est pas toujours opérante, une année pouvant être supérieure à la suivante... la compatibilité du PLH ne peut s'objecter d'un point de vue rythme, notamment compte tenu du fait que sont pris en compte dans le calcul les logements livrés ou commencés.</p> <p>Le rapport de présentation viendra apporter des compléments.</p>	Validation des compléments d'informations	x	
7	<p>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</p>	7	<p>L'article R.151-8 du CU dit que « les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :</p>	Sans objet		x

	<p>parcours résidentiel et une offre adaptée et à renforcer la mixité sociale et urbaine.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,</i> 2. <i>La mixité fonctionnelle et sociale,</i> 3. <i>La qualité environnementale et la prévention des risques,</i> 4. <i>Les besoins en matière de stationnement,</i> 5. <i>La desserte par les transports en commun,</i> 6. <i>La desserte des terrains par les voies et réseaux.</i> <p>Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».</p> <p>Il convient également de préciser que l'article L.151-7 du CU dit que les OAP peuvent notamment :</p> <p>1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;</p> <p>2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; (...).</p> <p>L'OAP n°1 établit la volonté communale de programmer des constructions réservées à destination d'habitation individuelle et/ou de lots libres à bâtir. Il apparaît que ce type des pavillons de 1 ou 2 pièces soient peu probables. Cette volonté se traduit à une complémentarité au regard des logements plus petits réalisés sur le secteur de Fosse Ladier.</p> <p>L'OAP n°2 ouvre une typologie plus mixte avec la possibilité de faire soit des maisons individuelles, soit de l'habitat intermédiaire soit un petit collectif (page 24 OAP).</p> <p>Aussi, la mixité n'est pas à mesurer uniquement au sein d'un secteur. D'ailleurs, le règlement sur le secteur prévoit que seuls 60% des logements créés soit d'au moins 4 pièces ce qui signifie que 40% des logements peuvent être inférieurs (= diversification de l'offre résidentielle et donc offre d'un parcours résidentiel).</p> <p>Les OAP n'ont pas l'obligation juridique de traduire l'objectif de diversification de l'offre résidentielle par la fixation d'un pourcentage minimal chiffré.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour fonction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • décliner qualitativement et spatialement les objectifs du PADD, • guider l'aménagement futur, • sans imposer un niveau de précision réglementaire équivalent au règlement du PLU. <p>La diversification de l'offre résidentielle évoquée par la DDT demeure un objectif, et non une modalité imposée par une OAP. L'objectif de diversification (typologies, statuts d'occupation, parcours résidentiel, mixité sociale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • doit être pris en compte à l'échelle du PLU, 			
--	---	---	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> mais les modalités de traduction relèvent du choix de la collectivité. <p>Pas de modification à apporter.</p>			
8	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.	8	Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.	Validation des modifications.		x
9	Il convient 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	9	Une mention sera apportée dans le dossier.	Validation des modifications.		x
10	Le PLU devra indiquer les derniers PPBE réalisés sur votre territoire, qui sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> 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. 	10	A défaut de PAC complémentaire, le rapport de présentation n'a pas intégré les derniers PPBE. Les deux PPBE seront intégrés au rapport de présentation et dans le dossier des annexes du PLU.	Validation des modifications.		x
11	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).	11	Les données seront actualisées dès lors que le service compétent aura communiqué ces informations statistiques.	Validation des corrections. Données à obtenir		x
12	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.	12	A défaut de la transmission d'un PAC complémentaire informant la commune du caractère opposable d'un nouveau document d'urbanisme opposable (24/09/25) et compte tenu de la date d'arrêt de projet et des délais légaux d'information aux élus préalablement au conseil municipal (29/09/25), les auteurs du PLU n'ont pu prendre en compte ce document nouveau. Cela étant, le nouveau document régional sera intégré dans la version d'approbation du PLU.	Validation des modifications.		x
13	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.	13	En lien avec le point précédent, un PLU ne saurait prendre en compte un document de portée normative non opposable. Une fois celui-ci approuvé, la commune prendra en compte ledit document. Pas de modification à apporter.	Sans objet		x
14	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.	14	Le PAC ne fait aucunement mention du SDIRVE. De facto, les auteurs du PLU ne savent pas à quels éléments il est fait référence. Pour autant, les services ont jugé le projet compatible avec le SDIRVE, donc pas de modification à apporter.	Sans objet		x
15	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	15	L'article L.151-4 précise que le rapport de présentation « <i>établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités</i> ».	Validation des corrections. Données à obtenir		x

	réaliser un diagnostic de l'offre et de la demande du stationnement motorisé d'ici 2030.		En lien avec le point précédent, et à défaut d'informations, il n'était pas possible d'indiquer le nombre de places de stationnement équipées de bornes de recharges qui semble, aux dires du point 20, serait de 26 points. Pour le stationnement vélos, des informations seront demandées à la mairie.			
16	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 prévue 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.	16	L'emplacement réservé n°5 s'inscrit dans le droit fil des orientations du PADD. Cet emplacement est au cœur du centre-bourg, à proximité des équipements et services publics, ainsi que des commerces de proximité. Zone du centre-bourg qui, rappelons-le, est desservie par les transports en commun comme identifié dans le rapport de présentation. Cela étant la justification est faite, comme rappelé page 12 de l'analyse technique : « <i>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 dévié 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)</i> ». Un complément de justification sera néanmoins apporté. Pour ce qui est de l'Arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge, celui-ci correspond à l'application de l'article L.2224-37 du code général des collectivités territoriales et non du code de l'urbanisme. Le PLU a mis en place un emplacement réservé pour permettre la réalisation d'un parking public. À ce stade, il n'y a pas de projet quantifiant le nombre d'emplacement (il s'agit ici uniquement de maîtrise foncière). Une fois l'acquisition faite et les études de projet menées, la commune devra nécessairement respecter la réglementation en vigueur et donc l'arrêté du 27 octobre 2023. Aussi, tout n'est pas régi par le PLU, document d'ailleurs qui ne fait aucunement obstacle à ces équipements.	Validation des corrections.		
17	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 ² de surface de plancher. Le règlement devra être modifié en conséquence.	17	A défaut de la transmission d'un PAC complémentaire informant la commune du caractère opposable d'un nouveau document d'urbanisme opposable (24/09/25) et compte tenu de la date d'arrêt de projet et des délais légaux d'information aux élus préalablement au conseil municipal (29/09/25), les auteurs du PLU n'ont pu prendre en compte ce document nouveau. Bien évidemment, celui-ci sera intégré dans la version d'approbation du PLU.	Validation des corrections.	x	
18	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.	18	Il n'y pas d'inconvénient à ajouter à la carte les pôles générateurs de déplacement dès lors que les éléments du département et de la CAMVS seront communiqués au format SIG pour mettre à jour la carte.	Validation des corrections dès lors que les acteurs auront communiqué leurs données.	x	

	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.				
2/ PADD :					
19	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.	19	En effet, le contenu de l'article L.151-5 a été modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 a posteriori du premier PADD. Le document sera amendé en ce sens.	Validation des corrections	x
3/ OAP :					
20	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 enveloppes 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).	20	La cartographie des enveloppes d'alerte sont bien présentes dans le dossier des annexes dans la pièce 06.9 Plan des informations et obligations diverses. Pour mémoire, la Loi sur l'eau émane du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme. Ainsi, un PLU ne peut pas instituer des régimes juridiques relevant uniquement du code de l'environnement (comme la police de l'eau). Il convient de rappeler le principe d'indépendance des législations : chaque législation s'applique selon ses propres règles, procédures et finalités, sans que l'application de l'une ne conditionne en principe l'application de l'autre. Il convient de considérer qu'une autorisation d'urbanisme n'emporte pas autorisation environnementale. Le Conseil d'État rappelle régulièrement que la légalité d'un document d'urbanisme s'apprécie au regard des seules règles qui lui sont applicables, sans que puisse être utilement invoquée la méconnaissance d'une autre législation.	Sans objet	x
21	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.	21	A défaut d'un inventaire spécifique des zones humides effectives, les auteurs du PLU se sont référés aux zones humides avérées (classe A) de la DRIEAT. L'OAP viendra apporter ces éléments de précision.	Validation des corrections	x
22	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.	22	L'OAP page 18 précise qu'un accès piéton pourra être aménagé pour se reconnecter avec le chemin rural dit des carrières au Nord. Par ailleurs, dans le cadre de la sécurisation du croisement, l'OAP, toujours page 18, précise qu'il s'agit de sécuriser les circulations (...) afin de pacifier les circulations. L'OAP répond déjà aux remarques de la DDT. Le règlement précise bien dans son article 7.1.1.1 que le stationnement des véhicules de toute nature (...) doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation. Pour rappel, l'article R311-1 (6.10) du code de la route définit un cycle comme un «véhicule ayant au moins deux roues et propulsé exclusivement par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles». S'agissant d'une opération d'ensemble, le projet doit répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitat dont le contenu est précisé dans l'annexe II du règlement. Il n'y a donc pas de compléments à apporter.	Sans objet	x
23	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	23	Le schéma de l'OAP sera complété par l'identification de l'accès même si, pour rappel, il convient de ne pas prendre en considération uniquement la cartographie dans une OAP	Validation des modifications	x

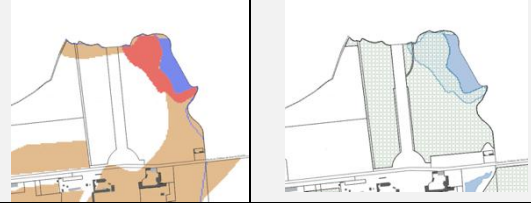
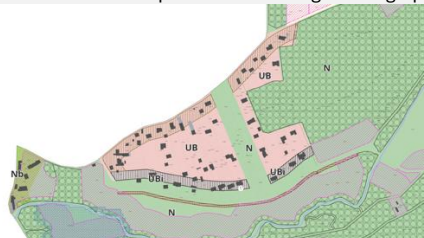
	visiteurs en entrée de l'opération. Les accès piétons, cyclistes et véhicules motorisés devront être prévus dans les orientations et précisés sur le schéma page 22.		sectorielle. En effet, page 24, il est clairement indiqué que l'accès de desserte de l'opération doit se faire à partir du portail existant. Par conséquent, cette orientation est déjà prévue.			
24	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 Hautes Guichardes. 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.	24	La mise en place de l'emplacement réservé n°4 dont la nature est l'élargissement du chemin du canal de la Madeleine. Pour ce qui est du stationnement des vélos, le PLU précise déjà réglementairement les exigences. Pas de modification apportée.	Sans objet.		x
25	De plus, le déplacement des modes doux doit être mieux pris en compte dans l'ensemble des OAP.	25	Il convient de bien contextualiser les OAP au regard de la remarque de la DDT. Programmer des mobilités douces déjà existantes apparaît ici superflu car : <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'OAP La blanchisserie : le site débouche sur un cours d'eau dont les berges sont protégées et le franchissement impossible ; qui plus est les trottoirs sont déjà existants. Ajouter une contrainte de mobilités douces qui aboutit nulle part est contre-intuitif ; • Pour l'OAP Les Biais, le chemin des carrières existe déjà au contact de la zone, il n'y a aucun intérêt à doubler les mobilités douces en peigne, ce qui contraindrait, par ailleurs, les exigences de densité du SDRIF-E ; • Pour l'OAP des Hautes Guichardes, la zone est desservie à l'ouest par le chemin des Hautes Guichardes. Par ailleurs, d'un point de vue sécuritaire, il n'est pas envisageable d'intégrer une mobilité douce le long du chemin du canal de la Madeleine (qui est un axe important d'un point de vue circulation) dont la largeur et la fréquentation ne permettraient pas de pacifier les circulations. Enfin, pour rappel, ces linéaires de mobilités douces sont toutes protégées au titre de l'article L.151-38. A ce titre, les modes doux sont suffisamment pris en compte.	Sans objet		x
26	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 soient implantés préférentiellement sur des versants de toiture non visibles depuis l'espace public, ou bien sur des toitures-terrasses dissimulées par les acrotères, ou alors sur des supports placés au sol.	26	Le tableau reprend les nomenclatures précisées par les articles R.151-27 et R.151-28. Afin d'éviter toute confusion, dans l'article 2.1, il conviendra de supprimer « et commerces de détail » ainsi qu'entrepôt. En outre, l'erreur relevé sur la légende sera corrigée. Concernant les énergies renouvelables, l'OAP traite de ce point (partie 2.5.1) sans compter la réglementation et son article 1AUe-9.6. Le PLU ne fait pas obstacle aux panneaux solaire (article 5.4.3). Comme rappelé dans la présentation de la DRIEAT (Rencontre planif territoire IDF du 7 avril 2025), il est inutile et risqué de « doubler » les orientations définies par les OAP avec des dispositions règlementaires.	Validation des modifications		x
4/ Règlement écrit :						
27	Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (Partie 6-3) de chaque zone du règlement de compléter les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des 	27	Le code de l'urbanisme impose que le PLU soit : <ul style="list-style-type: none"> • compatible avec le SDAGE art. L.131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme • compatible avec le PGRI art. L.131-1 et L.566-7 du code de l'environnement (renvoi) 	Sans objet. Remarque : voir avec la CAMVS.		

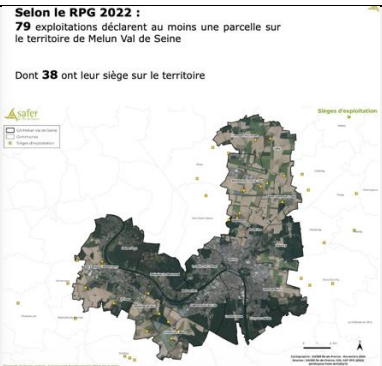
	<p>pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm à minima ;</p> <ul style="list-style-type: none"> le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être complété, afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard 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. 		<p>La compatibilité signifie ne pas contrarier les orientations fondamentales du document supérieur, sans obligation de conformité stricte. Aussi, le PLU ne peut pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui remettraient en cause ce niveau de protection (cela n'est pas le cas) ; autoriser des formes d'urbanisation qui aggraveraient le risque au-delà du standard trentennal (cela n'est pas le cas); ignorer les zones identifiées comme vulnérables dans le SDAGE ou le PGRI. <p>En revanche, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ne fixe pas lui-même le niveau de protection hydraulique ; ne remplace pas un PPRI ou une autorisation au titre de la loi sur l'eau ; ne garantit pas techniquement la protection trentennale. <p>Ces normes doivent être traités par un document spécifique qui fait partie des pièces à annexer au PLU (R.151-53 8°), à savoir les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et non le règlement écrit.</p> <p>Pas de modification à apporter.</p>			
28	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) ».	28	Un renvoi réglementaire sera effectivement fait au sein des zones UA et UB.	Validation des corrections		x
29	Dispositions générales DG5 : cet article régit 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.	29	L'article DG 5 n'est pas spécifique au SPR. Cet ajout, à notre sens, est à réglementer dans le futur SPR.	Sans objet		s
30	La zone UA (article 4.2.1) ne régit 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.	30	L'article R.151-39 du CU précise que « <i>afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.</i> » Le code de l'urbanisme n'interdit donc pas la non réglementation des hauteurs. La non réglementation des équipements d'intérêt collectif et services publics a été justifié dans le rapport de présentation pour des motifs d'intérêt général, de fonctionnement des services publics, etc.. Néanmoins, le PLU intègre dans son règlement les principes de l'article R.111-27 du CU, même s'il convient de signifier ici que la collectivité est garante de la gestion de son territoire et de son contexte sensible d'un point de vue patrimonial. C'est d'ailleurs cette dimension patrimoniale qui a guidé le PLU (cf commentaires supra)	Sans objet		x
31	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	31	En effet, l'interdiction peut être envisagée du fait des problèmes d'insertion urbaine et paysagère. Néanmoins, cette préoccupation urbaine et paysagère est aussi également à	A voir avec la mairie		

	enterrés. Ceci pose un problème d'insertion urbaine et paysagère. L'interdiction de telles dispositions doit être envisagée.		prendre en compte dans la volonté des services de développer la densification au sein des espaces urbanisés, ce qui ne manquerait pas non plus de poser des problématiques d'insertion urbaine, architecturale et paysagère.			
32	L'article UA 4.2.1.1 indique que les toitures-terrasse ne sont autorisés que pour les constructions de moins de 40 m ² 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 ² . Cette ambiguïté doit être levée.	32	L'article UA5.4.4 sera en effet corrigée pour être conforme à l'article UA4.2.1.1. D'ailleurs, cela concerne aussi la zone UB.	Validation des modifications		x
33	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 ² alors que l'objectif est d'éviter le mitage des fonds de parcelles pose question au vu de la superficie. Ceci est à revoir.	33	L'objectif ici est également de conserver les cœurs d'îlot raison parmi lesquelles la bande de constructibilité a été maintenue (pour rappel ces bandes de constructibilité existent bel et bien dans le document opposable). Cette règle permet aussi de prendre en compte la possibilité de mettre en place des annexes, comme par exemple une piscine, ou encore un garage dès lors que le garage existant ou un local au sein de la bande serait transformé en logement. Ainsi, une piscine couverte ou un garage avec au moins deux voitures nécessite un minimum d'emprise au sol. Qui plus est, la fixation d'un maximum d'emprise au sol totale de 60 m ² pour les annexes permet d'éviter le mitage, ou tout du moins plus, que de nouveaux logements dont l'emprise au sol serait largement supérieure à 60 m ² d'emprise au sol (logements + garage + annexe(s)+accès). À notre sens, cette règle n'est pas à revoir, l'argumentaire n'étant pas logique.	Sans objet		x
34	Articles UA 4.5.1 : les numéros des schémas sont inversés par rapport au texte (idem pour les zones) UB, 1AU.	34	Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée a posteriori de l'enquête publique.	Validation des corrections		x
35	Article UA 5.5 : l'alignement des ouvertures est très contraignant et peut se montrer inadapté aux nouvelles constructions	35	Tel qu'il résulte de l'article L.153-8, le PLU relève de la compétence de la commune. Aussi, les choix architecturaux et paysagers relèvent du pouvoir réglementaire local donc du maire, le préfet ne disposant pas, sur ce point, d'un pouvoir de substitution normative. Les services ne sont pas sans savoir que la totalité de la commune fait l'objet de protections patrimoniales fortes (AC1, AC2 et AC4). De plus, en tant que Petite Cité de caractère, la commune entend conserver ces qualités bien que ces exigences soient susceptibles de compliquer les nouvelles constructions.	Sans objet		x
36	Articles UA et UB 7.1.3 : Les aires de livraisons sont réglementées pour les commerces supérieurs à 1000 m ² ; or les commerces ne sont admis que pour une surface maximale de 300 m ² en zone UA. Cette règle est inutile	36	En effet, la règle est inutile et sera donc supprimée pour ce qui est des commerces.	Validation des corrections		x
37	De même, il paraît peu cohérent de réglementer des aires de livraisons pour des bureaux de 1 500 m ² de surface de plancher ou plus en zones UA et UB. Cette situation est peu probable.	37	Outre le fait que peu probable ne soit pas impossible, le règlement peut gagner en simplification en supprimant cet article.	Voir avec la mairie		
38	Articles UA et UB 7.4.1.2 : « Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80 m ² 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 ² de surface de plancher. Cette règle est à clarifier.	38	Il s'agit ici de privilégier concrètement la densification par les mécanismes d'extensions/surélévations qui permettraient à terme de diviser les logements en assouplissant les exigences en matière de stationnement. C'est un des outils pour favoriser la densification en zone urbaine compte tenu de la protection patrimoniale.	Sans objet		x

39	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)	39	Il s'agit d'un choix de la commune pour éviter la réalisation de logements exclusivement de petite taille ayant pour finalité de proposer une part plus faible des aires de stationnement. Le règlement prévoit que 60% des logements créés soit d'au moins 4 pièces ce qui signifie que 40% des logements peuvent être inférieurs (= diversification de l'offre résidentielle et donc offre d'un parcours résidentiel).	Sans objet		x
40	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, le SPR est actuellement en révision.	40	En effet, le SPR constitue une SUP et s'impose au PLU. Pour autant, le code de l'urbanisme donne la possibilité de réglementer ces aspects (R.151-41 à R.151-42). En cas de contradiction, la règle de la SUP l'emporte par conformité. Si la règle du PLU est plus restrictive que le SPR, le PLU l'emporte s'il ne contredit pas les objectifs du SPR. Les travaux du SPR (plus longs) intégreront les bases du nouveau PLU.	Sans objet		x
41	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 condition : <ul style="list-style-type: none"> d'être accolé au bâtiment principal et sans élévation ; de s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ; d'être limitée à 30 m² / 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.	41	Le règlement viendra ajouter cette dimension.	Validation des corrections		x
42	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.	42	La rédaction des articles en zone A et N sera complété en ce sens.	Validation des corrections		x
43	Les articles A 2.1.5 et A 2.2.2 admettent les ICPE sous conditions. L'une des conditions affichées est d'être compatible « 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.	43	La rédaction des articles A.2.15 et A.2.2.2 sera revu en ce sens.	Validation des corrections		x
44	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.	44	La rédaction de l'article A.2.2.5 émane directement de la rédaction des orientations réglementaires du SDRIF-E (OR19). Compte tenu de la spécificité du secteur As, il convient en effet de supprimer les bâtiments agricoles de la règles A.2.2.5.	Validation des corrections		x
45	Le secteur Nb « Château des 3 Moulins » : 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 ² d'emprise au sol, l'article	45	En effet, il s'agit d'une coquille, le règlement sera harmonisé. Compte tenu des fortes contraintes du site avec la protection des lisières forestières, la limitation a été fixée à 30 m ² (donc alignement vis-à-vis de l'article N.4.1.2.1)	Validation des corrections		x

	N4.1.2.1 indique qu'elle est limitée à 30 m ² d'emprise au sol. Ces chiffres sont à mettre en cohérence.				
46	Article N.1.2.2 : le règlement impose la réalisation de diagnostic sur des zones humides potentielles ; soit en-deçà du seuil exigé par la loi sur l'Eau (1000 m ²). Cette disposition est à justifier.	46	La justification tient tout simplement aux informations précisées dans le tableau 2 de la DRIEAT qui demande « <i>un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées</i> » source : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html)	Sans objet	x
47	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.	47	Il n'aura pas échappé aux services qu'en zone naturelle, toute construction non mentionnée à l'article 2 réglementant les constructions admises sous condition est interdite, et ce, dans le respect de l'article R.151-25. Aussi, pour permettre le changement destination, il apparaît important que les dispositions prévues à l'article 2 soient renseignées, à défaut de quoi, la commune ne saurait autoriser ces changements de destinations.	Sans objet	x
48	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 ² doit être fixée.	48	L'article R.151-39 relatif à la volumétrie et implantation des constructions permet, afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale, des constructions, de (...) déterminer la constructibilité des terrains, (...) prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. En matière de STECAL, comme l'illustre l'article L.151-13, le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le code de l'urbanisme ne dispose donc d'aucune disposition imposant une unité particulière (m², %). Pour la juridiction administrative, la règle doit être précise (20%), limitative et justifiée. Pour information, au sein de l'unité foncière dont une partie est inopérante du fait de la lisière protégée du SDRIF-E, le coefficient d'emprise au sol est de 17,7%, on parle donc de 2,3% autorisés (soit 447 m ²). Par ailleurs, la définition des 20% résultent du document actuellement opposable.	Sans objet	x
49	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.	49	L'article relatif aux aires de livraison fait référence aux usages et non aux destinations et sous-destinations. Cet article réglemente la zone et ses différents secteurs : aussi, les activités au sein des secteurs Nb, Nc ou encore Ne peuvent engendrer des aires de livraison logistique. Tel qu'il résulte de l'article L.151-33-1 le règlement peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction. Le code de l'urbanisme ne conditionne pas le recours à cet article au regard des destinations et sous-destination. Cette possibilité a d'ailleurs été rappelé dans le PAC communiqué.	Sans objet	x

5/ Règlement graphique :					
50	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.	50	<p>Les éléments d'inventaire des zones humides sont ceux émanant de la DRIEAT dans le cadre des enveloppes d'alerte. La prescription graphique du PLU est conforme aux données cartographiques de la DRIEAT (données mises à jour en date du 17/02/2022 sur le site http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/srv/fre/catalog_search#/metadata/fr-120066022-jdd-e51fe961-d92a-4aaa-b612-da615d7b1161).</p> <p>Il apparait donc qu'aucune modification ne soit nécessaire.</p>	Sans objet	x
					
51	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.	51	<p>Le numéro est bien présent dans le règlement graphique.</p>  <p>Aucune modification à apporter si ce n'est le déplacement du numéro.</p>	Sans objet	x
52	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.	52	La légende sera amendée ainsi que le tableau dans le règlement écrit.	Validation des corrections	x
53	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.	53	<p>La remarque de la DDT fait référence à l'OR 42 : « <i>Les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières (production, stockage, transformation, distribution, logistique, valorisation matière et énergétique) doivent être garantis.</i></p> <p><i>L'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières, y compris s'agissant des territoires limitrophes de l'Île-de-France.</i></p> <p><i>Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont représentées sur la carte 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 ».</i></p> <p>D'après le diagnostic Terralto du 21 mars 2025, il n'y a pas de siège d'exploitation localisé sur la commune.</p>	Validation des compléments d'explication	x



Les continuités entre espaces boisés et entre espaces agricoles sont assurées par un classement des terrains sur lesquels est matérialisée la continuité régionale par une zone agricole et naturelle au PLU.



Cet OR42 a pour objet de permettre la circulation des engins agricoles. Les liaisons identifiées doivent être maintenues, et le cas échéant, rétablies. Or, le classement en zone agricole et naturelle du PLU n'interdit pas la circulation agricole au sein de ces parcelles. Toujours d'après la région, concrètement, pour être empruntées par les engins agricoles, les voiries doivent être suffisamment larges et faciles d'accès.

Actuellement, l'accès aux parcelles agricoles et naturelles « identifiées » par le SDRIF-E se font essentiellement par le réseau des routes départementales, compétence du département donc. À défaut de demande de la part de la Chambre d'Agriculture et/ou du département, il semble que les gabarits de ces voies soient suffisants. Cela est d'autant plus problématique que des emplacements réservés à vocation d'élargissement de voirie (RD ici en l'occurrence) engendrerait une consommation d'ENAF supérieure à celle programmée par le SDRIF-E (1,7 ha).

En conclusion, un renvoi sera fait dans le rapport de présentation après identification du schéma de circulation agricole demandé par la chambre d'agriculture.


		<p>54</p> <p>EBC parc du château : 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</p>	<p>54</p> <p>Pour rappel, le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins, même si le PADD n'est pas opposable, il se doit d'être cohérent avec le règlement. Au moment du PADD, le règlement graphique et écrit n'était pas formalisé. Le poncif exprimait une intention politique de</p>	<p>Faut voir si réservoir de biodiversité et si cela correspond au parc du château</p>	
--	--	--	---	--	--

	biodiversité à protéger. Les pièces du dossier sont à mettre en cohérence sur ce point.		<p>protection, la légende indique « protéger les milieux boisés et forestiers <u>les plus significatifs</u>, véritables réservoirs de biodiversité » en n'instituant pas juridiquement un espace boisé classé.</p> <p>L'incohérence soulève est parfois neutralisée par le juge si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le figuré du PADD est schématique / indicatif, • la protection évoquée est générale, sans localisation précise, • le rapport de présentation explique pourquoi la protection n'a pas été traduite réglementairement. <p>En complément, le PADD a, dans son orientation 04.6, afficher le soutien et la valorisation des activités touristiques avec notamment l'orientation « permettre le rayonnement de l'attractivité du Domaine de Vaux-le-Vicomte. Au motif de la justification dans le rapport de présentation page 263, la suppression de cette partie d'EBC pourrait être envisagée.</p> <p>Nous proposerions bien de modifier le PADD sur cette partie, le poncif et ainsi mettre en cohérence les pièces du dossier, mais je crains que les services soient contre le projet, compte tenu du fait que cela dépasserait la consommation permise par le document régional.</p>		
55	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.	55	<p>Le code de l'urbanisme ne conditionne aucunement le zonage à l'égard d'une zone spécifique du PLU. L'article L113-1 précise que « <i>les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations</i> » et ce, donc <u>sans restriction de zonage</u>. Aussi, il n'y a juridiquement aucune justification à apporter considérant que la réalité du terrain démontre bien de la présence d'un boisement à cet endroit et ce quel que soit le zonage.</p>		
56	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.	56	<p>Cet article du code de l'environnement n'est pas retranscrit dans le code de l'urbanisme.</p> <p><i>L.350-3 du CE : « les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures. Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction.</i></p> <p><i>Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne</i></p>		

			<p><i>lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur ».</i></p> <p>Ainsi, les exigences de l'article s'imposent aux projets soumis à autorisations d'urbanisme (permis, DP) dès lors qu'ils portent atteinte à des alignements.</p> <p>La difficulté de représentation graphique tient à la qualification juridique d'alignement adjacent à une voie ouverte à la circulation publique.</p> <p>Il est proposé de compléter le repérage des alignements demandés, mais aussi de préciser dans les dispositions générales, un nouvel article reprenant la protection des alignements d'arbres.</p> <p>Néanmoins, il n'appartient pas au PLU de faire référence au code de l'environnement dans la pièce réglementaire. Le PLU ne peut, dans le cadre de sa compétence normative définie par le seul code de l'urbanisme, faire des renvois au code de l'environnement, si ces renvois ne sont pas portés au code de l'urbanisme.</p>			
57	<p>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.</p> <p>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.</p>	57	<p>Dans le document d'octobre 2019 C'Juris 77, il est indiqué que les Massifs de plus de 100 ha correspond à 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.</p> <p>La notion de massif se conçoit comme un ensemble : il ne doit pas être pris en compte le compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes et autoroutes, ...).</p> <p>Les modifications suivantes seront apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La lisière au nord-ouest du Château dépendant du point 9 • Ajout des ruptures au niveau des parcelles ZC062, ZC005, ZD0051, ZA102, ... 	Validation des modifications		x
58	<p>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).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>	58	<p>Selon l'avis du département (cf infra), il n'y a pas lieu semble-t-il. Avis du département : « Il est également mentionné l'inconstructibilité sur 75m en bordure de la RD 605 mais cette information est à supprimer car la RD 605 n'est pas classée RGC sur la Commune de Maincy ».</p> <p>Les corrections seront apportées en prenant en compte les remarques du département et non celles de la DDTM qui semblent être partiellement erronées.</p>	Validation des modifications		x

6/Annexes du PLU :					
59	<p>Le document doit être complété par les SUP suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • servitude aéronautique T4 de balisage qui découle de la servitude T5 • servitude aéronautique T7 relative aux obstacles de grande hauteur <p>Un tableau, un plan et des fiches concernant les servitudes aéronautiques sont joints en annexe.</p>	59	<p>Depuis le 1^{er} juillet 2015, tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique visée à l'article L.126-1 doit transmettre à l'État, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion qui figure sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, précise les conditions de la création du Géoportail National de l'Urbanisme.</p> <p>Le dossier relatif aux SUP sera mis à jour à compter de la mise à disposition des éléments par les services de l'État qui n'a communiqué dans son avis que les informations rédactionnelles et non les emprises spatiales. A défaut, le principe de conformité est mis en péril car les pétitionnaires ne pourront savoir si leur propriété est concernée par telle ou telle SUP.</p>	Validation des corrections	x
60	<p>En plus des annexes déjà présentes, certaines pièces sont à ajouter sur le thème des nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	60	<p>Le dossier annexes du PLU sera mis à jour ainsi que le rapport de présentation.</p>	Validation des corrections	x

PPA	AVIS/REMARQUES	OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE	DECISION MAIRIE	OUI	NON		
Conseil Départemental	1/ Rapport de Présentation :						
	61	Le projet ne fait aucune mention d'un projet en réflexion sur l'agrandissement du stationnement pour le compte du château de Vaux-le-Vicomte. Pourtant, cette réflexion a été présentée à plusieurs reprises lors de l'étude du Plan Paysage du Val d'Anceœur. Le Département note toutefois que l'emplacement du projet est bien présent dans le PLU arrêté puisque la zone boisée identifiée pour le projet n'est plus sous EBC et que la lisière des 50m du SDRIF-E n'est pas présente également à cet emplacement. La zone boisée affichée représentant une superficie de 14 ha, le projet de stationnement ne pourra donc être envisageable que par une mutualisation des capacités de consommation, au travers d'un PLUI ou d'un SCOT.	61	Ce cas est indépendant de la volonté de la commune. En effet, il n'est pas aisé de présenter le projet au sein des pièces du PLU. Comme échangé directement au président du conseil départemental, le SDRIFE ne prévoit aucune capacité de consommation d'ENAF permettant l'agrandissement du parking. Dans un premier avis préalable à l'arrêt de projet, la DDT a interpellé la commune sur le fait que le projet n'est pas autorisé par le SDRIF-E en termes de consommation des ENAF. En première étape, le projet de PLU a souhaité assouplir la règle en supprimant les EBC, mais la DDT refuse également cette suppression d'EBC (cf avis préfecture/DDT). Pas de modification envisagée.	Sans objet		X
	62	La description du réseau routier départemental est exacte, à l'exception de la mention de la RD 636, devenue RD 1036, à corriger. Les routes départementales du réseau structurant sont : <ul style="list-style-type: none"> la RD 1036 appartient au réseau structurant d'intérêt régional ; la RD 408 et la RD 605 appartiennent au réseau structurant d'intérêt départemental. Les routes départementales du réseau secondaire sont : <ul style="list-style-type: none"> la RD 82e2 (de l'entrée nord du bourg à la RD 408), et la RD 215 appartiennent au réseau de desserte ; la RD 82e2 (au nord du bourg et au sud de la RD 408), la RD 117 et la RD 117a appartiennent au réseau local. 	62	Le rapport de présentation viendra corriger la RD636 en RD1036	Validation des corrections		X
	63	Le RP ne présente aucune analyse de trafic, seulement un extrait de carte de 2014. Une carte de trafic pour l'année 2023 est disponible en ligne (accessible à l'adresse : https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais).	63	Le rapport de présentation sera amendé par la carte du trafic mis à disposition.	Validation des corrections		X
	64	Route à grande circulation : Pour la RD 1036, il est mentionné la RD 636 au règlement écrit de la zone A, ce qui est incorrect. Il est donc demandé de mettre à jour son intitulé, de faire figurer son classement RGC au règlement graphique, de corriger son statut dans le règlement écrit de la zone A et de préciser la bande d'inconstructibilité de 75m. Il est également mentionné l'inconstructibilité sur 75m en bordure de la RD 605 mais cette information est à supprimer car la RD 605 n'est pas classée RGC sur la Commune de Maincy. Enfin, les RD 142 et 606 sont mentionnées comme RGC alors qu'elles ne traversent pas Maincy. Il faut donc supprimer cette indication.	64	Pour mémoire, les auteurs du PLU ont pris en compte les éléments communiqués dans le cadre du PAC transmis par les services. L'article 4.3.1.3 de la zone A sera modifié en supprimant la mention RD636. Le règlement graphique viendra illustrer son classement RDC en figurant la bande d'inconstructibilité de 75 m. L'article 4.1.3.2 de la zone N sera corrigé en supprimant la mention RD605. Pour mémoire, le plan de zonage n'a pas relevé cette bande d'inconstructibilité. Sera également corrigée la page 108 du rapport de présentation en supprimant les RD142 et RD606 comme RGC.	Validation des corrections		X
65	Le PlanVélo77 mentionné page 110 a été révisé par l'Assemblée départementale le 28 septembre 2023. Ce nouveau plan est consultable sur le site Internet du Département à l'adresse : https://www.seine-et-marne.fr/fr/publications/plan-velo-77-2020-2029 Il est également important de préciser que la Commune est désormais traversée par deux grands itinéraires	65	A défaut de transmission d'un PAC complémentaire, les auteurs du PLU ont pris en considération les éléments communiqués dans le PAC initial. Le dossier sera donc amendé en ce sens. Remarque : le schéma étant réalisé à l'échelle communautaire, il convient de demander les fichiers SIG pour positionner les GIC 2 et GIC 8.	Validation des corrections		X	

	cyclables (GIC) empruntant le même tracé sur la Commune de Maincy : le GIC 2 « La Route du Brie », reliant Melun à Meaux et le GIC 8 « Au temps des Églises et Châteaux », entre Melun et Provins. Il convient donc d'ajouter ce tracé à la carte du maillage cyclable futur (page 111). Par ailleurs, des aménagements cyclables sont programmés par la CAMVS, à court, moyen et long terme, le long des RD 82e2, RD 215, RD 408 et RD 605.					
2/ PADD :						
66	Le tracé des GIC2 et GIC 8 du plan vélo n'est pas exact.	66	Cf point 65	Validation des corrections		x
67	Le PADD indique la volonté de la commune de promouvoir le covoiturage. Cependant, cette orientation n'est pas concrétisée par la création d'une station de covoiturage ni par l'identification de quelques places de stationnement dédiée.	67	Les règles du PLU ne font pas obstacle à la création d'une station de covoiturage ou identification de places de dédiés. Ces dispositions émanent du CGCT (cf avis Préfecture).	Sans objet		x
3/ OAP :						
68	OAP n°1 : la densité annoncée (15 logements maximum) n'est pas conforme à la densité requise par le SDRIF-E, de 20 log/ha. De plus, aucun accès riverain ne devra être créé depuis la RD 117a ; l'ensemble des lots ainsi que le parking visiteur devront obligatoirement être desservis par la voie interne.	68	L'OAP 1 représente 0,8 h. Aussi, la densité in situ est de 15 log/ha ce qui n'apparaît pas incompatible avec le SDRIF-E, d'autant qu'une voirie de desserte ainsi qu'une lisière non bâtie et paysagère venant limiter les emprises réellement urbanisables.	Sans objet. Question : mettre 16 logements clôturerait les débats.		
69	OAP n°2 : <ul style="list-style-type: none"> Le gabarit de cet accès doit correspondre à 2 sens de circulation afin de permettre des entrées et sorties simultanées des véhicules pour maintenir la fluidité du trafic sur la RD. Les véhicules «entrant» devront être prioritaires afin de dégager rapidement la route départementale la géométrie de l'accès devra permettre aux véhicules de sortir sans empiéter sur la voie en sens inverse, notamment lors des tournes-à-droite ; Le champ de visibilité en sortie devra être dégagé au maximum. Pour cela, les places de stationnement existantes sur la RD à proximité devront être supprimées ou déplacées pour garantir la visibilité et les mouvements d'entrées et sorties dans l'OAP ; Le trottoir de la RD 117a pourrait avantageusement être mis en accessibilité par l'aménageur, au droit de l'OAP a minima ; Aucun autre accès ne devra être créé depuis la RD 82e2.	69	L'OAP précise que l'accès de desserte de l'opération doit se faire à partir du portail existant rue des carmes, celui-ci étant assez large pour intégrer les 2 sens de circulation demandés.  Un ajout sera apporté dans la rédaction afin de sécuriser les entrées et sorties (champ de visibilité, sortie sans empiètement, etc.) en ajoutant qu'aucun accès nouveau sera autorisée depuis la RD82e2. La suppression ou modification des 3 emplacements sera argumentée ou non dans le cadre du projet en relation avec le CD. Pour ce qui est de la RD117a, l'OAP#2 n'est pas concernée.	Validation des modifications		x
70	OAP TVTB : Le schéma de l'OAP mentionne de préserver les arbres d'alignement situés en bordure de la RD 408. Toutefois, ceux de la RD 215 et de la RD 605 n'y sont pas représentés, alors qu'ils constituent également un élément important de la trame verte de la Commune. Il est tout aussi essentiel de veiller à leur préservation, il conviendrait donc de les cartographier. Ces alignements devront également être identifiés dans le règlement graphique.	70	Le zonage sera amendé en ce sens (cf avis préfecture)			
4/ Règlement écrit :						
71	Conformément aux OR 28 et 29 du SDRIF-E, le règlement écrit contient des coefficients de pleine-terre pour	71	Le coefficient de PLT a été recalibrée en fonction de la taille de l'opération et l'objectif de densité recherché. Augmenter la PLT	Sans objet		x

	chaque zone. Pour autant, il semble étonnant que la zone 1AU (OAP n°1 secteur les Biais), dispose d'un coefficient de pleine-terre de 30% alors que la zone UB, encerclant cette zone 1AU, dispose d'un coefficient de pleine-terre de 40%. Il serait pertinent de proposer également un coefficient de 40% en zone 1AU.		à 40%, en plus de la voirie à réaliser, rendrait plus difficile l'atteinte des objectifs de densité du SDRIF-E compte tenu du tissu pavillonnaire souhaité.			
72	La trajectoire de sobriété foncière s'applique à toutes les constructions y compris aux bâtiments agricoles. Or, le règlement ne limite pas la constructibilité des espaces agricoles en zone A. Un travail avec les agriculteurs aurait pu être mené afin d'identifier leurs besoins et les inscrire dans le document.	72	La zone As plafonne la constructibilité des espaces agricoles s'agissant d'un site classé (respect de la norme de conformité de la SUP AC2).	Sans objet		x
5/ Règlement graphique :						
73	Pour l'ensemble des opérations qui concernent le réseau routier départemental, dont les ER n°1 et n°3, il est nécessaire de consulter en amont l'ARD de Melun.	73	Sans objet. Les emplacements réservés sont pour le moment uniquement des périmètres de maîtrise foncière et non une définition de projet. Une fois la maîtrise foncière faite, la collectivité doit travailler sur le(s) projet(s). C'est durant cette étape de définition précise du projet que le service ARD devra être consulté.	Sans objet		x
74	L'ensemble des données relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont intégrées à l'exception de la prise en compte de la construction d'un bassin d'orage (voir fiche travaux en annexe). Ce projet nécessiterait un emplacement réservé sur une petite parcelle.	74	La compétence sur ce thème est confiée à la CAMVS. Aucune demande spécifique n'a été faite en ce sens. Pour autant, les éléments communiqués par le département ne permettent pas d'identifier clairement le secteur, ni même la surface nécessaire. Il est donc important de voir avec le département/CAMVS s'il convient d'apporter cet emplacement réservé supplémentaire. Si tel est le cas des informations plus précises sont attendues.	Voir avec la mairie et la CAMVS		
75	En plus des enjeux au niveau de l'ancienne blanchisserie (cf OAP n°2), il y a un fort enjeu inondation et restauration du bon état écologique de l'Almont/Ancoeur. Il est donc prévu dans le futur Contrat Territoriale Eaux et Climat (CTEC 2026-2031) du syndicat SM4VB avec l'AESN et le Département de restaurer des « zones tampons » (ZEC - Zones d'Expansion des Crues) de part et d'autre de l'Almont sur les parcelles entre l'ancien moulin des Prés et les trois Moulins.	75	L'OAP a pris en compte cet aspect par le biais de la préservation des berges et d'une partie significative inconstructible.	Sans objet		x
76	Le schéma de l'OAP mentionne de préserver les arbres d'alignement situés en bordure de la RD 408. Toutefois, ceux de la RD 215 et de la RD 605 n'y sont pas représentés, alors qu'ils constituent également un élément important de la trame verte de la Commune. Il est tout aussi essentiel de veiller à leur préservation, il conviendrait donc de les cartographier. Ces alignements devront également être identifiés dans le règlement graphique.	76	En lien avec la remarque de la DDT, les alignements évoqués seront pris en compte.	Validation des amendements	x	
6/Annexes du PLU :						
77	La liste des SUP mentionne l'existence d'un plan d'alignement sur la RD 82 e2, mais sans indiquer l'acte instituant cette servitude ni sa date. Il conviendra donc de mettre à jour le tableau des SUP en y intégrant la date de l'arrêté préfectoral du 27 avril 1878, et d'ajouter les coordonnées du gestionnaire comme suit : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, complété du lieu de consultation	77	Pour mémoire, la SUP n'est pas disponible, ni matérialisée dans le GPU. Il convient de voir si le département dispose de la SUP au format CNIG. Dans le cas contraire, le plan des SUP ne pourra être mis à jour. Néanmoins, la liste des SUP sera actualisée avec les mentions demandées.	Validation des modifications Mais données complémentaires en attente	x	

		des plans : l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis -314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis. Par ailleurs, le tracé s'étend au-delà de ses limites réelles, tant au nord qu'au sud. Il faudra donc se référer à la localisation du plan d'alignement figurant en annexe.					
	78	La RD 215 est classée monument historique entre la RD 1036 (ancienne RN 36) à l'ouest et la RD 126 à l'est, conformément au décret du 26 décembre 1994 (voir annexe). Ce classement n'est cependant pas correctement pris en compte dans le plan des SUP : le tronçon de la RD 215, depuis la demi-lune du château jusqu'à la RD 126, y est indiqué comme servitude relative à la protection des abords des monuments historiques. Cette erreur doit être corrigée afin d'intégrer le classement de l'ensemble de la voie au titre des monuments historiques.	78	Les auteurs du PLU ont repris les informations géographiques disponible du Géoportail de l'urbanisme. S'il y a une erreur, elle est donc sur le GPU (y compris sur l'atlas des patrimoines). À voir.	A voir		

PPA	AVIS/REMARQUES		OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE		DECISION MAIRIE	OUI	NON
Chambre d'agriculture	1/ Rapport de Présentation :						
	79	Déplore l'absence de schéma des circulations des engins agricoles	79	Le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'un schéma agricole. Pour autant c'est une demande récurrente des chambres d'agriculture francilienne. Le BE ne voit pas d'inconvénient à en intégrer un, mais ne dispose pas d'informations en la matière.	La mairie a réalisé la carte des circulations des engins agricoles qui a, d'ailleurs, été présentée lors de la CDPENAF.	x	
	2/ PADD :						
	80	Sans objet	80	Sans objet	Sans objet		
	3/ OAP :						
	81	Sans objet	81	Sans objet	Sans objet		
	4/ Règlement écrit :						
	82	Sans objet	82	Sans objet	Sans objet		
	5/ Règlement graphique :						
	83	Le plan de zonage classe certaines parcelles déclarées agricoles au RPG 2024. Demande son reclassement en A.	83	Le classement en zone N n'interdit pas l'exploitation agricole. Le classement en zone N répond au postulat suivant : traduire la zone N du val d'Ancœur, s'inscrire dans la continuité du PLU opposable.	En attente décision Mairie		
	84	Demande que les EBC classés en A, soient reclassés en N.	84	Le BE ne voit pas d'inconvénient à reclasser les EBC qui sont en zone agricole en zone N	En attente décision Mairie		
	6/Annexes du PLU :						
85	Sans objet	85	Sans objet	Sans objet			

PPA	AVIS/REMARQUES		OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE		DECISION MAIRIE	OUI	NON
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	1/ Rapport de Présentation :						
	86	Sans objet	86	Sans objet	Sans objet		
	2/ PADD :						
	87	Sans objet	87	Sans objet	Sans objet		
	3/ OAP :						
	88	Sans objet	88	Sans objet	Sans objet		
	4/ Règlement écrit :						
	89	Sans objet	89	Sans objet	Sans objet		
	5/ Règlement graphique :						
	90	Sans objet	90	Sans objet	Sans objet		
6/Annexes du PLU :							
91	Sans objet	91	Sans objet	Sans objet			

PPA	AVIS/REMARQUES	OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE	DECISION MAIRIE	OUI	NON		
CAMVS	1/ Rapport de Présentation :						
	92	Sans objet	92	Sans objet	Sans objet		
	2/ PADD :						
	93	Sans objet	93	Sans objet	Sans objet		
	3/ OAP :						
	94	Sans objet	94	Sans objet	Sans objet		
	4/ Règlement écrit :						
	95	Un point de vigilance doit être souligné sur l'opération qui serait la mise en œuvre dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de projet d'ensemble associé car une opération d'aménagement visant la création d'une zone artisanale relève de la compétence de la CAMVS selon les statuts en vigueur, en particulier si l'opération prévoit des équipements communs.	95	A voir, car il me semblait que la CAMVS ne traitait pas les petites ZA. Cet élément a été porté dès le PADD débattu en 2022.	A voir		
	96	Compte tenu du positionnement sensible à l'égard du paysage, il aurait été utile que ces entités végétales soient repérées et protégées au titre de L.151-23 afin de garantir leur maintien dans le temps.	96	La commune avait porté, dans son PLU opposable, un emplacement réservé (ER n°8) pour la création d'une lisière plantée. La commune ayant acquis les ténements parcellaires, l'ER n'avait plus lieu d'être maintenu. Aussi, l'acquisition portait sur un objet spécifique : la création d'une lisière plantée.	Sans objet		x
	5/ Règlement graphique :						
	97	La CAMVS demande l'ajout de 3 emplacements réservés dédiés aux mobilités douces : <ul style="list-style-type: none"> • Un ER en rive nord de la rue de Melun entre la sortie de village et le carrefour à feux de la RD605 (8 m de largeur), • Un ER à l'est du croisement de la RD82 avec la liaison douce communautaire LD5 (4 m de largeur), • Un ER en rive Nord de la rue des Trois Moulins (côté pair) sur une largeur de 3 m au droit des parcelles ZD101, ZD102 e ZD103 	97	Le BE ne voit pas de contraintes à ajouter ces 3 emplacements réservés, sachant que les avis PPA sont joints à l'enquête publique et au commissaire enquêteur.	En attente décision Mairie		
	6/Annexes du PLU :						
	98	Sans objet	98	Sans objet	Sans objet		

PPA	AVIS/REMARQUES	OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE	DECISION MAIRIE	OUI	NON	
Chambre de commerce et de l'industrie	1/ Rapport de Présentation :					
	99	Demande de compléter le diagnostic : 2 ZAES, 8 établissements commerciaux avec la présence du garage dans le quartier des Hautes Guichardes	99	Le Rapport de présentation sera amendé en ce sens. Le plan annexé sera intégré au diagnostic.	Validation des modifications	x
	2/ PADD :					
	100	Demande d'inscrire la micro-zone d'activités artisanales dans l'axe 4 du PADD	100	La demande ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Une mention sera ajoutée dans l'orientation 4.1	Validation des modifications	x
	3/ OAP :					
	101	Sans objet	100	Sans objet	Sans objet	x
	4/ Règlement écrit :					
	102	Le règlement laisse l'opportunité à des activités commerciales et artisanales avec surface de vente ou de la logistique de s'implanter en zone 1AUE. La CCI estime que la vocation de cette future ZAE n'est pas d'accueillir d'activités à vocation commerciales au risque de déstabiliser l'armature commerciale fragile de la commune.	102	Le PLU peut en effet restreindre la sous destination au seul point artisanal malgré le fait que la sous-destination est réglementée par l'article R.151-28 du CU.	Validation des modifications	x
	103	La CCI demande à limiter les développements des commerces dans les zones à vocation résidentielle en interdisant les commerces en zone UB et 1AU.	103	Attention, le code de l'urbanisme impose dans son article L.101-2 3° « la diversification des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles(...) ». Les destinations commerciales sont limitées néanmoins. Ces activités sont autorisées à conditions : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage, • et 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), • et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m², • et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur. 	Sans objet	x
	104	La CCI relève une incohérence entre le tableau et le texte de l'article 1AU-2 puisque la restauration est interdite dans le tableau.	104	Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.	Validation des corrections	x
105	Afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales et services et de favoriser la redynamisation du centre-ville, la CCI préconise d'imposer la réalisation de place de stationnement pour les constructions relevant de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface serait inférieure à 80 m² en UB et 1AU.	105	Ce point vient en incohérence avec le point 2. En effet, la non réglementation pour les commerces de moins de 80 m² favorise l'implantation de nouvelles activités au contraire.	Sans objet	x	

106	La CCI souligne que les stationnements constituent un besoin vital pour le château et note que les espaces en question sont classés en zone N.	106	La DDT a refusé l'inscription malgré les demandes initiales de la commune et du Château. Une rencontre auprès du Département a été organisé afin de trouver une solution vis-à-vis d'un SDRIF-E ne permettant pas une telle consommation d'ENAF. Donc impossible à faire.	Sans objet		x
5/ Règlement graphique :						
107	Sans objet	107	Sans objet	Sans objet		x
6/Annexes du PLU :						
108	Sans objet	108	Sans objet	Sans objet		x

PPA	AVIS/REMARQUES		OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE		DECISION MAIRIE	OUI	NON
IDF NATURE	1/ Rapport de Présentation :						
	109	Une échelle pourrait être ajoutée à la carte p253 du rapport.	109	Ajout de l'échelle.	Validation des modifications	x	
	110	Une mention du PRIF pourrait être intégrée dans le rapport de présentation.	110	Le BE ne voit pas de contrainte à amender le document en ce sens. Le périmètre en question vient également argumenter le classement en zone N de certains secteurs de la commune (parties pour lesquelles la chambre d'agriculture demandait un classement en zone agricole)	En attente décision Mairie		
	2/ PADD :						
	111	Sans objet	111	Sans objet	Sans objet		x
	3/ OAP :						
	112	Sans objet	112	Sans objet	Sans objet		x
	4/ Règlement écrit :						
	113	Le règlement ne semble pas autoriser l'implantation de « solaire au sol » page 97 du règlement.	113	Le règlement écrit admet que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement. Dans la mesure où les installations type solaire au sol constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics le PLU ne fait pas obstacle.	Sans objet		x
	5/ Règlement graphique :						
	114	IDF rappelle que le développement des énergies renouvelables doit prioriser les terres artificialisées et ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. La recommandation suivante pourrait donc être intégrée : « les lieux d'implantation devront se trouver en dehors des zones cultivées et des espaces naturels et forestiers identifiés au sein des PRIF d'IDF Nature ».	114	Le secteur en question est déjà artificialisé.	En attente décision Mairie		
	6/Annexes du PLU :						
	115	Sans objet	115	Sans objet	Sans objet		x

PPA	AVIS/REMARQUES		OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE		DECISION MAIRIE	OUI	NON
CDPENAF	1/ Rapport de Présentation :						
	116	Sans objet	116	Sans objet	Sans objet		x
	2/ PADD :						
	117	Sans objet	117	Sans objet	Sans objet		x
	3/ OAP :						
	118	Sans objet	118	Sans objet	Sans objet		x
	4/ Règlement écrit :						
	119	Certaines dispositions du règlement des zones A et N sont trop permissives (notamment aux articles 2.1.4 à 2.1.8 de la zone A)	119	Le BE ne partage ce point de vue. Le règlement précise bien que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et des services publics sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées <u>et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers</u> . C'est donc au cas par cas et en fonction des projets que les projets pourront être instruits. La suppression de cet article ne permettrait pas, par exemple, le solaire au sol ou encore les liaisons cyclables portées au plan communautaire. L'alinéa relatif aux ICPE prend en compte la problématique potentielle des ICPE agricole ; elle n'a pour unique ambition que de garantir la sécurité publique (R.151-30). Le PLU ne saurait être exhaustif quant aux différentes installations à vocation publique ou d'intérêt collectif : aménagement pluviale, réseaux, mobilités douces, accotements viaires, gaz, électricité, etc etc.	En attente décision mairie		
	5/ Règlement graphique :						
	120	Certaines lisières forestières de protection (50 m) sont manquantes	120	En lien avec des commentaires supra. Des corrections seront apportées.	Validation des modifications		x
	121	Certains cours d'eau sont manquants	121	Des corrections seront faites. Pour autant, le BE a pris en compte les bases de l'IGN.	Validation des modifications		x
	122	L'étendue de la suppression des EBC au niveau du projet de parking pour le château de Vaux-le-Vicomte qui apparait importante doit être vérifiée.	122	En lien avec des commentaires supra. Des corrections seront apportées.	Validation des modifications		x
	6/Annexes du PLU :						
	123	Sans objet	123	Sans objet	Sans objet		x

PPA		AVIS/REMARQUES	OBSERVATIONS ET PRECONISATIONS DU BE		DECISION MAIRIE	OUI	NON
MRAE	124	La commune a adressé le dossier par voie postale (cf recommandé avec accusé réception)	124	A ce jour aucun avis n'a été adressé en mairie et de facto, l'avis est tacite favorable.	Sans objet		x

II/ ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique non commencée.