
RE: Enquête publique relative à la révision du PLU de Maincy - Annule et remplace

À partir de Ascanio DE VOGUE <ascanio@vaux-le-vicomte.fr>

Date Mar 2026-07-07 16:56

À Révision PLU <revisionplu@maincy.fr>

 1 pièce jointe (4 Mo)

2026-07-07 Projet de PLU de Maincy - avis de la SCI Valterre V02.pdf;

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir annuler et remplacer mon précédent mail par celui-ci, un oubli dans mon document précédent ayant été réparé au niveau des EBC du parc. La pièce jointe ici est celle qu'il faut prendre en compte.

Vous en remerciant par avance,

Cordialement,



Ascanio de Vogüé

Gérant

Mob : 33 (0)6 11 87 61 74

www.vaux-le-vicomte.com

De : Ascanio DE VOGUE

Envoyé : mardi 7 juillet 2026 13:15

À : 'revisionplu@maincy.fr' <revisionplu@maincy.fr>

Objet : Enquête publique relative à la révision du PLU de Maincy

Importance : Haute

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint, dans le cadre de l'enquête publique, les avis de la SCI VALTERRE concernant le projet de PLU de MAINCY.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur,
l'expression de nos sentiments respectueux.



Ascanio de Vogüé

Gérant

SCI VALTERRE

Château de Vaux-le-Vicomte

77950 MAINCY

Mob : 33 (0)6 11 87 61 74

www.vaux-le-vicomte.com



Projet de PLU de Maincy

Avis de la SCI VALTERRE

le 7 juillet 2026

Introduction

Le Domaine de Vaux-le-Vicomte s'étend sur plusieurs communes et totalise environ 1 000 hectares, soit une superficie équivalente à celle de la commune de Maincy. Au sein de ce domaine, le parc de 500 hectares, classé au titre des monuments historiques, situé presque intégralement sur la commune de Maincy, occupe à lui seul près de la moitié de la superficie communale. La révision du PLU de Maincy a donc un impact non négligeable sur le domaine et peut avoir des répercussions très fortes sur son avenir.

Le Domaine de Vaux-le-Vicomte, classé au titre des monuments historiques depuis 1929, constitue un élément majeur du patrimoine historique et artistique français :

- il est le témoin majeur des événements politiques qui débute la carrière politique de Louis XIV et de son caractère absolutiste ;
- il est le témoin majeur du génie des plus grands artistes du Grand Siècle qui y ont créé une œuvre d'art totale qui inaugure un nouveau style architectural et paysager.

Aujourd'hui, bien que monument privé, Vaux-le-Vicomte est géré par ses propriétaires au profit de l'intérêt général, priorisant toutes leurs actions en faveur de la pérennisation et de la transmission au public, ne recevant aucune distribution de revenu ou de bénéfice des activités du domaine qu'ils gèrent en direct. Pour cela ils ont mis en place une gestion désintéressée faisant de Vaux-le-Vicomte une entreprise privée à but non lucratif au service de l'intérêt général.

Le monument accueille chaque année environ 350.000 visiteurs pour lesquels il faut organiser les accès, les stationnements, le contrôle des flux, la sécurité, la restauration, les sanitaires, etc. Alors que la commune regroupe 295 emplois, les salariés de Vaux-le-Vicomte représentent 30% de cet effectif communal.

En 2022 a été débuté un audit sanitaire général du monument réalisé par l'architecte en chef des monuments historiques et une dizaine de prestataires.

Cet audit a débouché sur un diagnostic puis un schéma directeur avec une programmation de travaux sur 30 ans qui vise non seulement à remettre en état le monument mais également à réorganiser l'expérience de visite afin d'optimiser la transmission au public de l'Histoire et de l'œuvre.

SCI VALTERRE

Château de Vaux-le-Vicomte - 77950 Maincy - France
Code APE 6619A - SIRET 393 246 418 00023

WWW.VAUX-LE-VICOMTE.COM

Ce schéma directeur, qui a nécessité 2 ans et demi de travail, a été validé en septembre et octobre 2025 par les deux commissions de la CNPA du Ministère de La Culture (Commission nationale du patrimoine et de l'architecture), la commission "travaux" ayant conclu par :

"Les membres de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture émettent un avis favorable, à l'unanimité, aux grandes orientations du schéma directeur relatif au château, aux communs et aux dépendances de Vaux-le-Vicomte (Seine et Marne), dont le principe d'un nouveau bâtiment d'accueil, qui nécessitera la démolition du manège à chevaux, et celui de la création d'une salle de spectacle. Elle souligne le caractère remarquable de ce schéma directeur, dont l'ampleur, la complétude, la durée et la clarté des lignes directrices en font un document à la fois exemplaire et exceptionnel".

Cependant le schéma directeur, dont les éléments impactant le projet de PLU ont été transmis à la commune le 26/06/2023, n'est cité dans aucun document du projet de PLU ni aucun avis PPA.

Pourtant le schéma directeur de Vaux-le-Vicomte est cohérent avec le PADD qui présente le domaine du château de Vaux-le-Vicomte comme *l'un des éléments structurants majeurs du territoire*, et qui prévoit, parmi ses 4 grandes orientations :

"Orientation 03.5 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL ET LE GRAND PAYSAGE DE LA COMMUNE

- Préserver et valoriser les monuments historiques et leurs abords.
- Préserver et valoriser le patrimoine historique architectural de la commune, en s'appuyant notamment sur le Site Patrimonial Remarquable.
- Préserver et valoriser les perspectives offertes par la topographique communale.

Orientation 04.5 : SOUTENIR ET VALORISER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

- Permettre le rayonnement de l'attractivité du domaine de Vaux-le-Vicomte sur le reste du village.
- Développer le potentiel économique touristique lié au patrimoine historique du village et au tourisme vert (création de capacité d'hébergement, de restauration...).
- Chercher à mettre en réseau le château, le village et les espaces naturels structurants."

Enfin, la carte de synthèse du PADD indique Vaux-le-Vicomte comme *"domaine dont la polarité économique et touristique est à conforter"*.

Or les règles d'urbanisme doivent être rédigées en cohérence avec le PADD (C. urb., article L. 151-8 : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (...)* » ; CE, 30 mai 2018, n° 408068, Commune de Sète : pour apprécier cette cohérence, le juge réalise une analyse globale du territoire et recherche si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs du PADD. Une contradiction ponctuelle ne suffit pas nécessairement à caractériser l'illégalité, mais une contradiction importante peut conduire à l'annulation du document.)

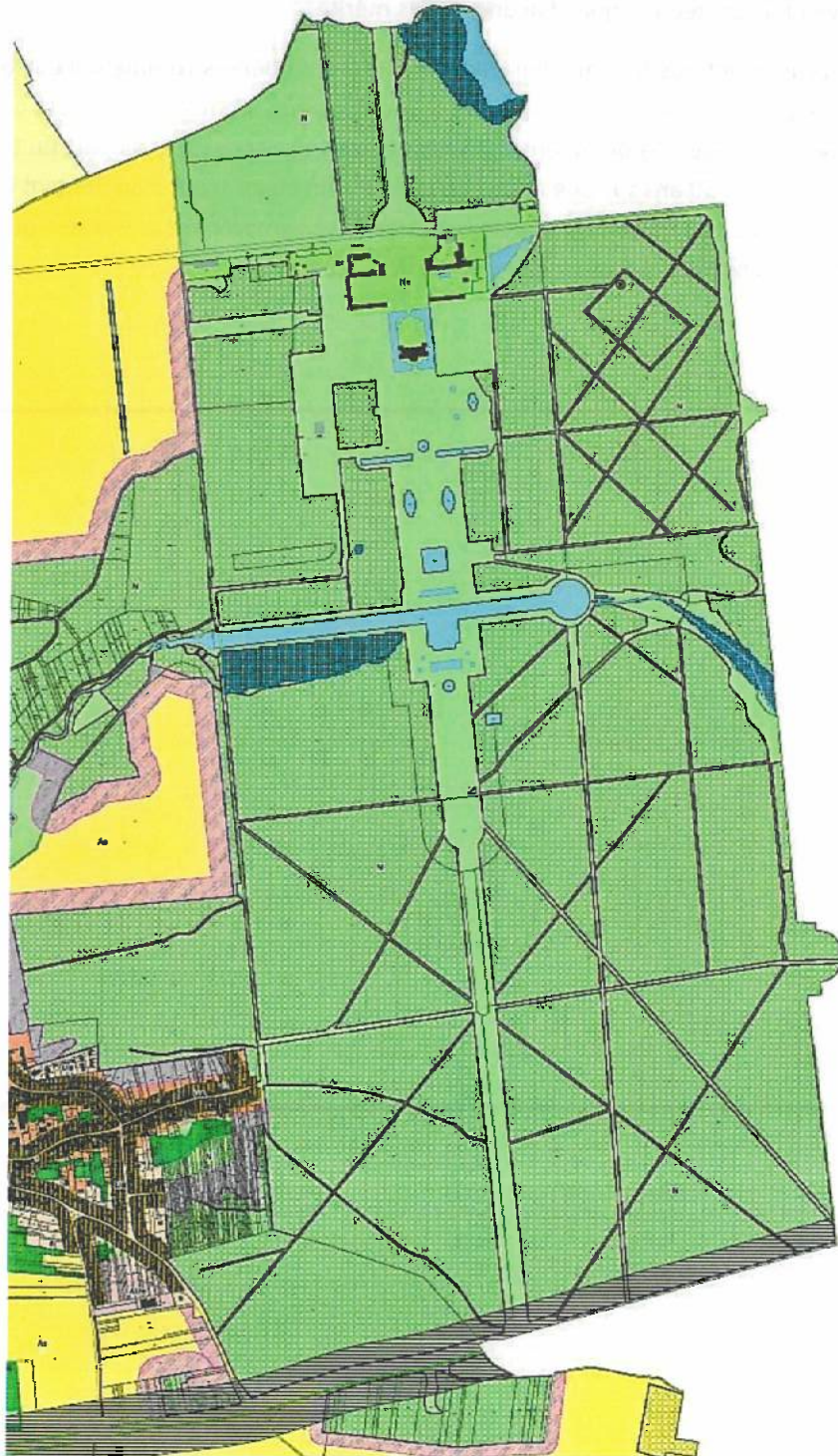
Les demandes de la SCI, qui reposent sur le schéma directeur approuvé par la CNPA sont donc parfaitement cohérentes avec les orientations du PADD. Le projet de PLU doit s'appuyer sur les éléments du schéma directeur.

De la même façon, le plan simple de gestion, agréé en 2025 par le CNPF et la DRAC Ile de France pour les 20 prochaines années, n'est cité ni dans le projet de PLU ni dans les avis PPA. Etant plus précis que le PADD qui ne fait pas de distinction entre les boisements, le PSG aurait permis, à défaut d'arpenter les parcelles forestières, de connaître l'histoire et les qualités de boisement de chaque parcelle et ainsi déterminer le niveau de protection que chacune d'elles mérite.

Il semble malheureusement que les parcelles ont toutes été considérées comme milieux boisés et forestiers les plus significatifs, ce qui est loin d'être le cas, certaines d'entre elles n'étant constituées que d'un boisement récent d'essences pionnières (érables sycomores et frênes la plupart du temps) installées depuis moins de 50 ans sur une ancienne prairie ; qui ne peuvent évidemment pas être comparées à une parcelle boisée depuis plus de trois siècles et comprenant une diversité d'essences d'arbres et de générations d'arbres avec des sujets parfois séculaires.

A. Les secteurs N et Ne

Le projet de PLU maintient le classement du domaine en zone N et Ne :



Règlement graphique du projet de PLU

LÉGENDE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

	UA : ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN
	UB : ZONE URBAINE DE L'EXTENSION DU CENTRE ANCIEN
	UBi : SECTEUR URBAIN DU HAMEAU DES TROIS MOULINS À CONSTRUCTIBILITÉ CONDITIONNÉE
	1AU : ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE
	1AUe : ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES
	A : ZONE AGRICOLE
	As : SECTEUR AGRICOLE SITUÉ AU SEIN DU SITE CLASSÉ
	N : ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
	Nb : SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE TROIS MOULINS
	Nc : SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE COUDRAY À USAGE MÉDICO-SOCIAL
	Ne : SECTEUR NATUREL CHÂTEAU DE VAUX LE VICOMTE
	ESPACE BOISÉ CLASSÉ EXISTANT OU À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
	BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES
	BANDE INCONSTRUCTIBLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME
	ÉLÉMENTS DE PAYSAGES À PROTÉGER OU À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME
	PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
	PROTECTION DES LISIÈRES DE 50 MÈTRES AUTOUR DES FORÊTS DE PLUS DE 100 ha
	ZONE BÂTIE INONDABLE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITION
	ESPACE EN EAU À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	ZONE HUMIDE AVÉRÉE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	ALIGNEMENT À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	CHEMIN À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME
	LINÉAIRE DE COMMERCE DE PROXIMITÉ À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
	COURS D'EAU À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
	ARBRE PONCTUEL À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Extrait du règlement graphique du PLU

Or, ce classement empêche tout développement nécessaire au fonctionnement d'un site historique recevant 350.000 visiteurs et devant encore se développer afin de pouvoir financer sa pérennité (objectif de 400.000 visiteurs). En l'occurrence, de nombreux développements prévus au schéma directeur et validés par la CNPA, qui existent d'ailleurs dans la plupart des grands monuments d'Ile de France, sont impossibles avec ce classement N ou Ne :

- La destruction du manège
- La création d'un nouveau bâtiment d'accueil (> 30 m²),
- La création d'un nouveau bâtiment de cuisines derrière le restaurant (>30m²)
- La création d'une salle de spectacle (>30m²)
- La création d'un kiosque de restauration nomade et de sanitaires derrière la lisière des jardins (>30m²).

Il faut en outre rappeler que le parc du château est un parc anthropisé, résultat d'une création humaine et en l'occurrence artistique, qui ne saurait être classé en zone naturelle sans possibilité d'aménagement.



A titre d'exemple, le Parc et le Jardin de Versailles comportent, au sein de leur secteur principal NP, de nombreuses zones correspondant au secteur Npa où « *peuvent également être admis sous conditions des constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires,...y compris, dans le site des Mortemets, des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public.* » (PLU Versailles).

En conséquence il est demandé :

- **De modifier le règlement graphique pour classer l'ensemble du domaine en secteur Ne (à l'exception du potager historique qui doit être classé en secteur A, cf infra),**
- **et modifier le règlement écrit pour autoriser en secteur Ne les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques spécifiquement attachées au Château de Vaux-le-Vicomte et à son parc**

Nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve en ce sens dans le projet de PLU.

B. LES EBC

Le régime des espaces boisés classés (EBC) est très contraignant.

En effet en application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme le classement en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En conséquence certains EBC vont empêcher la mise en œuvre du schéma directeur dont nous avons adressé les éléments à la commune :

- Au niveau de la restauration et de la conservation des allées et espaces ouverts historique du domaine que nous devons préserver au titre du classement des monuments historiques ;
- Au niveau du développement des activités nécessaires à l'attractivité et au fonctionnement du site culturel et touristique.

Parmi les EBC dont nous demandons à nouveau la modification, certains étaient déjà classés dans le précédent PLU, mais l'approbation du récent schéma directeur nécessite un déclassement de ces EBC ; les autres (en italique ci-dessous) étaient partiellement classés et sont désormais entièrement classés dans le projet de PLU (en italique ci-dessous) :

1. Le Cloître et son allée circulaire dans le Petit Parc
2. Le Bosquet de La Patte d'Oie
3. La Clairière du Petit Parc de Maincy,
4. Les terres à l'ouest de l'Etang du Parc des Jumeaux
5. Le Grand Parc (3 sites)
6. *La Casette,*
7. *L'Hippodrome,*
8. Le Bosquet de La Maréchale
9. Le Bastion de Bellevue
10. La largeur des allées du parc
11. Les aires de stationnement.



Règlement graphique du projet de PLU – Liste des EBC à modifier

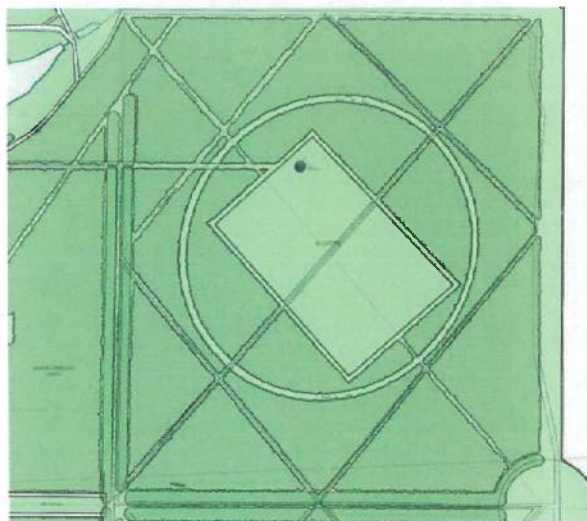
1. L'EBC du Petit Parc

Le schéma directeur du domaine prévoit de rouvrir la Clairière du Cloître et l'Allée de la Boule de Buis en replantant des haies basses à hauteur d'appui :

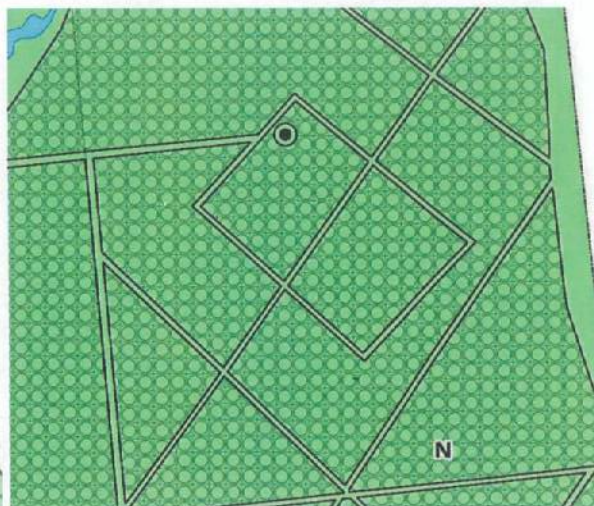
Extraits du schéma directeur :

- « Il est proposé de rouvrir la clairière du Cloître » (VLV_SD_3_P, p181) .
- « L'Allée de La Boule de Buis : Cette allée circulaire dont les traces sont encore perceptibles nous semble devoir être rouverte et replantée de ses haies basses à hauteur d'appui » (VLV_SD_3_P, p182).

Or le projet de PLU prévoit un EBC à ces deux emplacements :



Extrait du schéma directeur de Vaux-le-Vicomte
(VLV_SD_3_P, page 184)



Règlement graphique du projet de PLU

En conséquence, la disposition du projet de PLU fait obstacle à la mise en œuvre du schéma directeur.

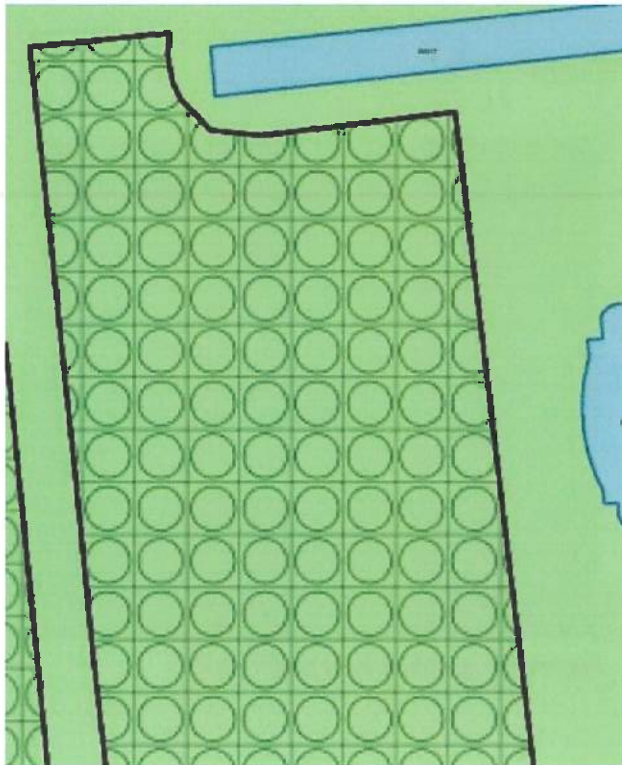
Il est nécessaire de supprimer cet EBC dans le projet de PLU.

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve tendant à la modification du projet de PLU par la suppression de l'EBC sur ces deux sites du Petit Parc, afin d'assurer sa cohérence avec les objectifs du PADD, la prise en compte des caractéristiques propres du Domaine de Vaux-le-Vicomte et le respect des contraintes patrimoniales, paysagères et fonctionnelles du site.

2. L'EBC du Bosquet de la Patte d'Oie

Extrait du schéma directeur (VLV_SD_3_R, page 200) :

« Il est proposé de mettre à profit la situation en place et de créer, pour un coût de travaux qui ici peut être très réduit, un aménagement de bosquet plus naturel **autour du programme d'une clairière** agrémentée d'arbres d'ornement et de collection ».



Règlement graphique du projet de PLU

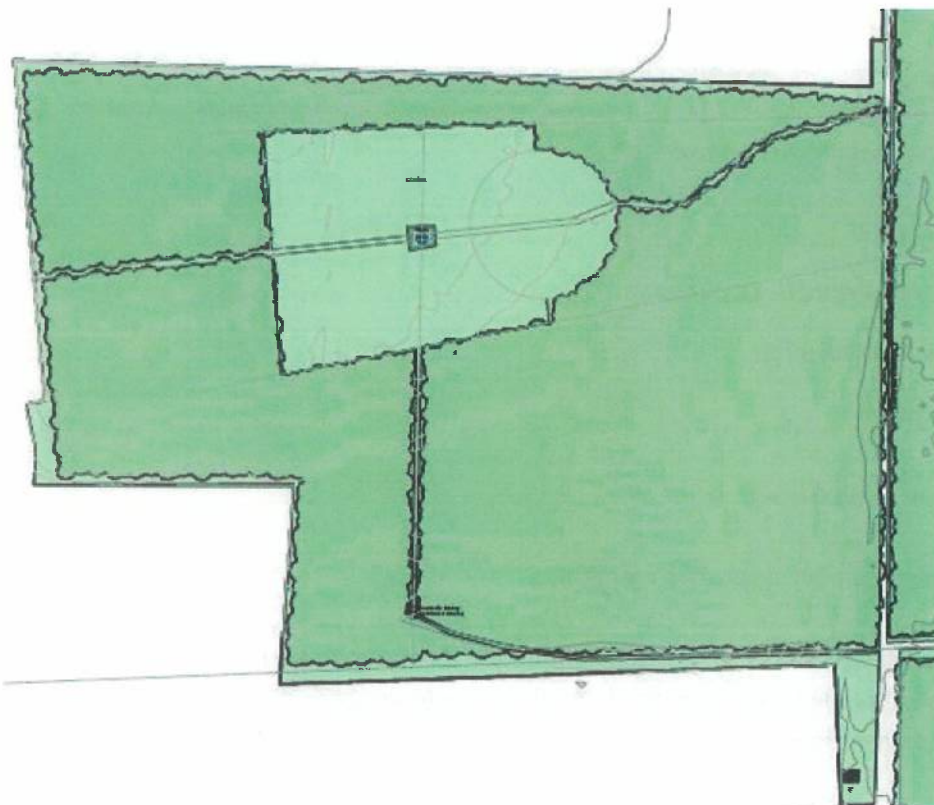


Extrait du schéma directeur de Vaux-le-Vicomte (VLV_SD_3_R, page 201)

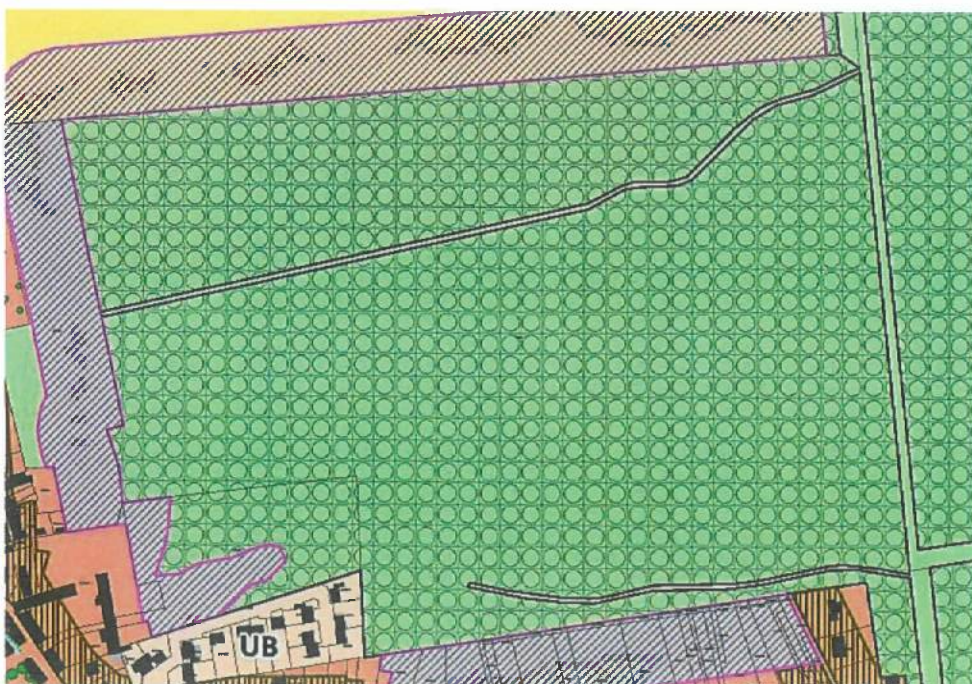
Le projet de PLU identifie sur ce bosquet un EBC.

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU en vue de la suppression de l'EBC sur la surface du Bosquet de la Patte d'Oie afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine.

3. L'EBC de la Clairière du Petit Parc de Maincy



Règlement
graphique du
projet de PLU



Extrait
VLV_SD_3_Y, page
286

Pour cette excroissance du Grand Parc vers le village de Maincy, le schéma directeur prévoit de remettre en valeur la source et la fontaine Saint Nicolas au milieu d'une clairière :

Extrait VLV_SD_3_ZA, page 297 :

"Il est donc proposé de (...) réouvrir les espaces historiquement en clairière afin de retrouver la distribution équilibrée des pleins et des vides tout en créant une diversification des milieux (clairière du Petit Parc de Maincy avec sa fontaine centrale...)."

Extrait VLV_SD_3_Y, page 286 :

"Petit Parc de Maincy - Descriptif des travaux :

La clairière du Petit Parc de Maincy :

- *Travaux d'abattage*
- *Essouchement*
- *Ensemencement en prairie »*

Or le projet de PLU prévoit un EBC à cet emplacement.

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU en vue de la suppression de l'EBC au centre du Petit Parc de Maincy afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine.

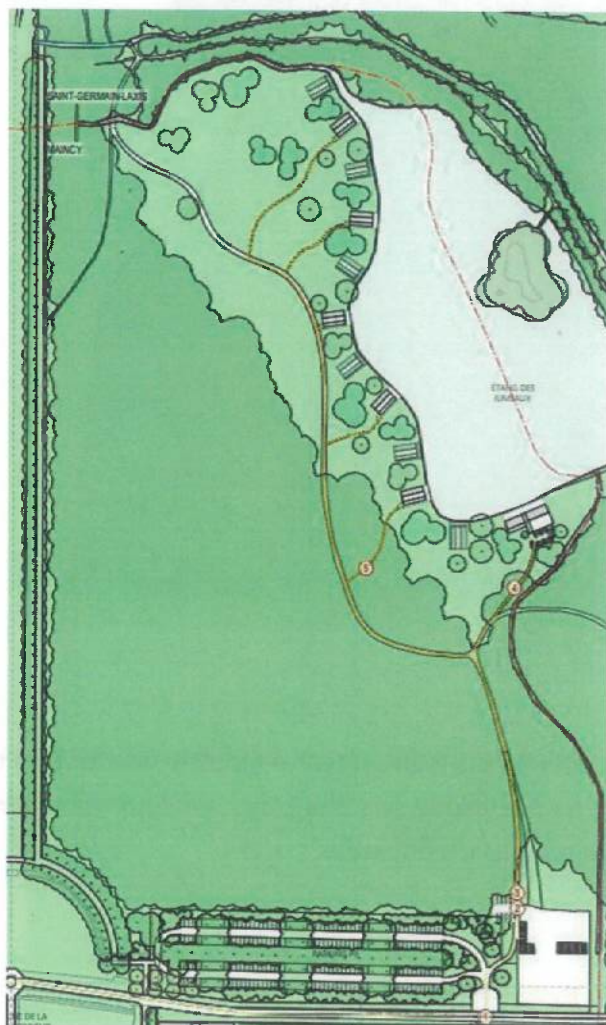
4. L'EBC du Parc des Jumeaux

Le schéma directeur envisage à cet endroit la création d'un écolodge dans la clairière.

Extrait VLV_SD_3_Z, page 289 :

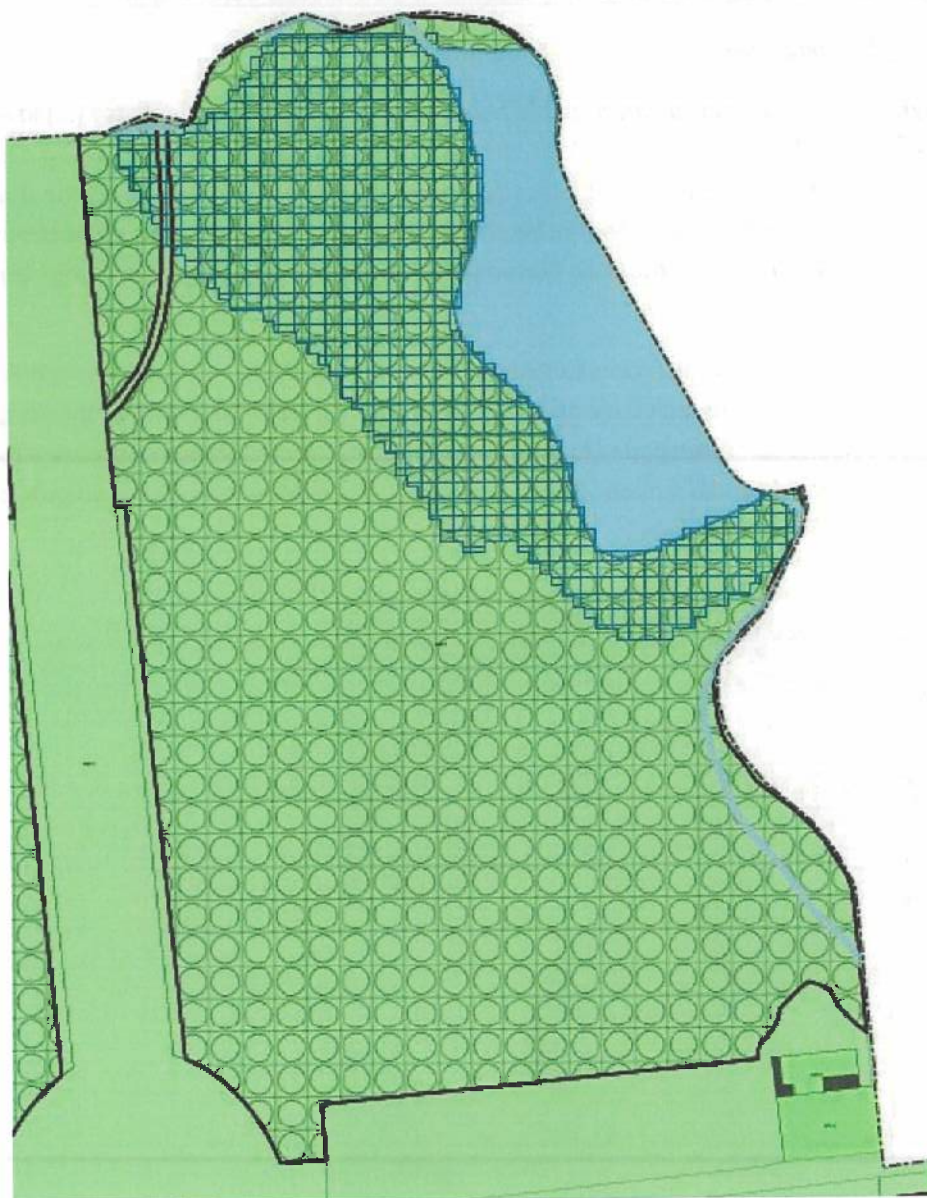
« Pour le moment, nous pouvons avancer que le projet comprendra les axes suivants : (...) la réouverture sous forme de prairie clairsemée d'arbres de la surface qui jouxte la berge ouest de l'étang des Jumeaux. Le boisement qu'on y trouve actuellement, essentiellement spontané, n'a qu'une vingtaine d'années. Il nous semble important ici d'appliquer le principe d'une recherche d'équilibre entre espaces ouverts et espaces fermés permettant une distribution harmonieuse de ceux-ci, plus d'agrément pour le public et une diversification des milieux.

Pour créer d'indispensables revenus complémentaires au domaine, il faut réserver la possibilité de créer un écolodge dans cette clairière retrouvée avec vue sur l'étang. Ce lodge ne devra comporter que quelques unités d'habitation touristique (11 bâtiments de 70 m²) et un bâtiment d'accueil d'environ 200m². Ses dispositions de détail devront être bien entendu être précisées par des études de projet et la définition de son modèle économique”.



Extrait VLV_SD_3_Z, page 292

Or le projet de PLU identifie un EBC à cet emplacement :



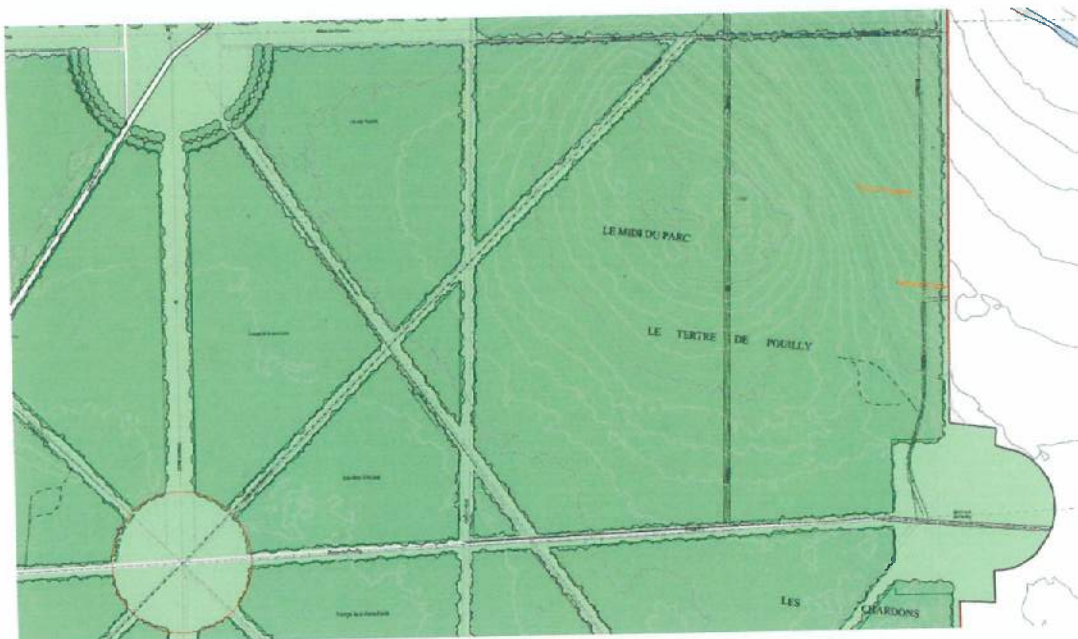
Règlement graphique du projet de PLU

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU visant à supprimer l'EBC en rive droite de l'Etang des Jumeaux afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine.

5. L'EBC du Grand Parc

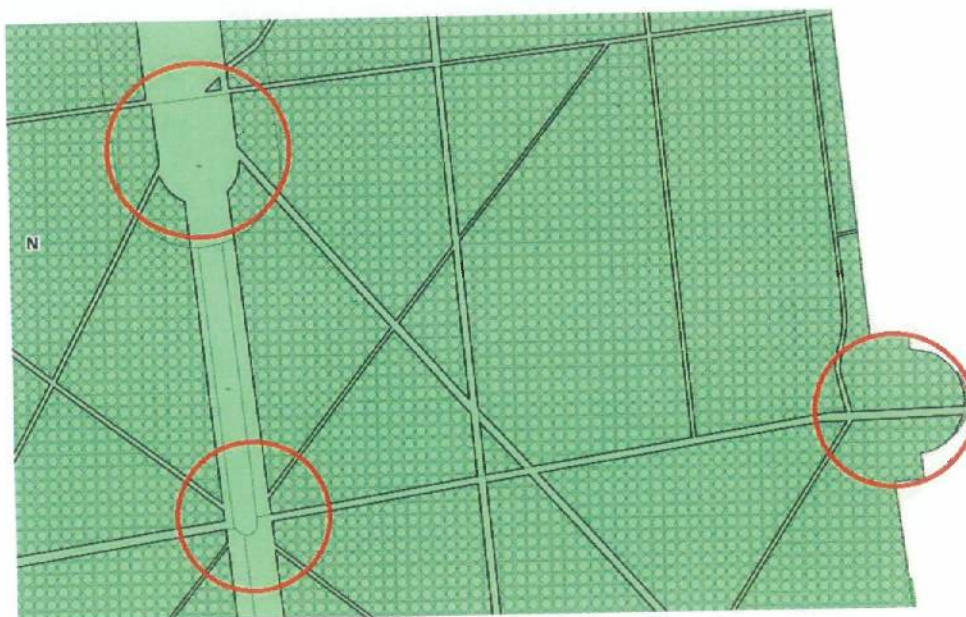
Il ressort du schéma directeur que :

« Il est proposé (...) de réouvrir les espaces historiquement en clairière afin de retrouver la distribution équilibrée des pleins et des vides tout en créant une diversification des milieux (...rond de La Belle Étoile ; Demi-lune de Pouilly et Grande Demi-Lune de l'Hercule) » (Extrait VLV_SD_3_ZA, page 297)



VLV_SD_B Annexe jardin (plan général projet du parc et des jardins de VLV éch 1/1000)

Or le projet de PLU identifie des EBC à ces emplacements :



Règlement graphique du projet de PLU



En conséquence, il résulte de ce qui précède qu'afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve sur le projet de PLU en vue de la suppression des EBC en 3 endroits du Grand Parc :

- 1. *Le Rond de La Belle Étoile ;***
- 2. *La Demi-lune de Pouilly ;***
- 3. *La Grande Demi-Lune de l'Hercule.***

6 – 7. L'EBC de la Casette et de l'Hippodrome

Concernant la Casette et l'Hippodrome, le schéma directeur prévoit les aménagements suivants :

“Le Pré de la Casette a connu une grande stabilité dans ses dispositions du XVII^e siècle jusqu'à la fin du XVIII^e, période durant laquelle il est resté simplement occupé par une surface enherbée probablement conduite en prairie. Au début du XX^e siècle (photographie IGN de 1937) il est encore un espace ouvert à l'exception de la partie située à l'Est de l'allée de Maincy qui s'est couverte d'arbres. Ce phénomène de boisement va prendre de plus en plus d'ampleur après la seconde guerre mondiale. La périphérie du rectangle se couvre à son tour d'arbres en laissant seule la partie centrale dégagée (situation en 1949) jusqu'à ce que celle-ci disparaisse sous le couvert des arbres (situation atteinte en 1993).

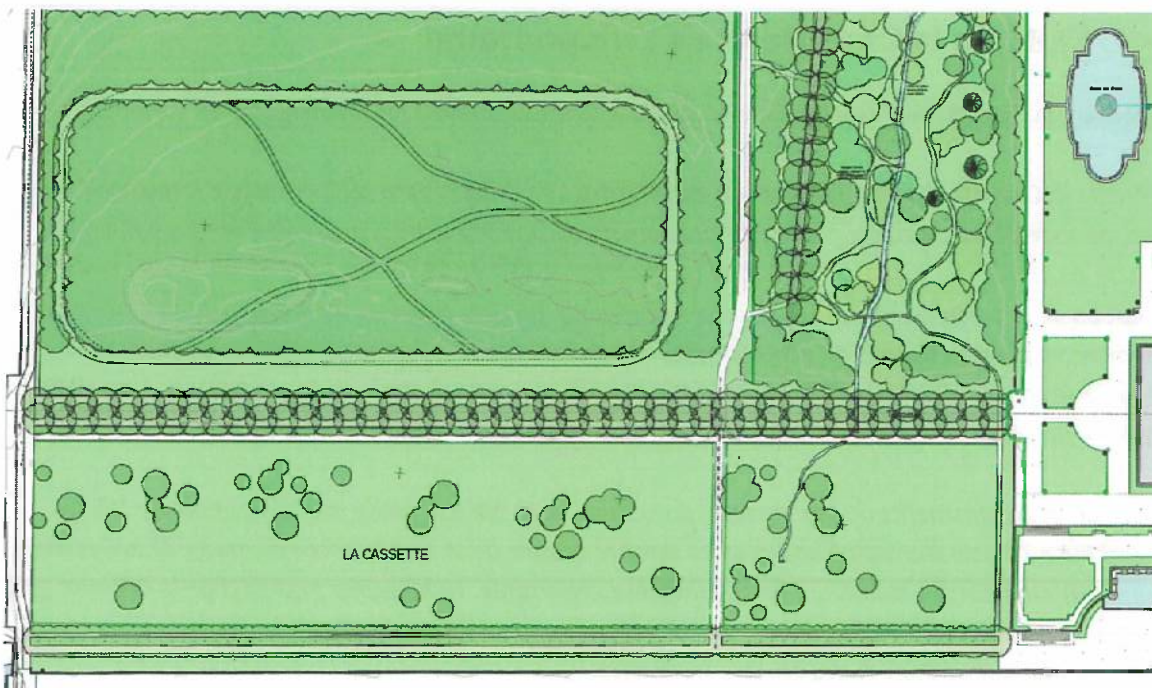
L'abattage des alignements de marronniers du Grand Canal, qui a précédé la replantation des tilleuls aujourd'hui en place, a entraîné une mise en lumière brutale de la lisière boisée du «pré» de la Casette et un dépérissement des arbres sur une profondeur importante. Le boisement qui occupe la Casette est de plus en plus clairsemé du fait d'un « effet domino » auquel s'ajoute à présent les maladies cryptogamiques des frênes et des érables sycomores.

Plutôt que de chercher à maintenir un boisement, le projet propose de réouvrir l'espace du pré de la Casette et d'y installer de nouveau une prairie qui aura un usage certain dans le cadre du projet d'autonomie alimentaire que cherche à développer le domaine (a minima pâturage et production de fourrage). Des arbres clairsemés seront laissés en place en identifiant les sujets viables afin de conserver une ponctuation de surfaces ombragées et de diversifier les milieux.

La charmille en périphérie sera conservée et complétée pour les côtés qui n'en ont pas. Elle permettra d'intégrer discrètement les clôtures des deux parcelles pâturées et de dessiner selon les bons calages géométriques les allées en périphérie, notamment en les axant sur les passages traversant la Terrasse. On affirmera ainsi le caractère précieux d'une prairie qui loin d'être un espace purement utilitaire peut être considéré à la suite d'Olivier de Serres comme “l'un des plus beaux ornements de la maison des champs”.

Pour le compartiment oriental du pré de la Casette, le dégagement de la prairie devra permettre de mettre en valeur le dernier tronçon conservé du Ru de Bobet dans son lit d'origine. Un travail de reprofilage en pentes plus douces et naturelles de ses berges est là aussi à envisager.”

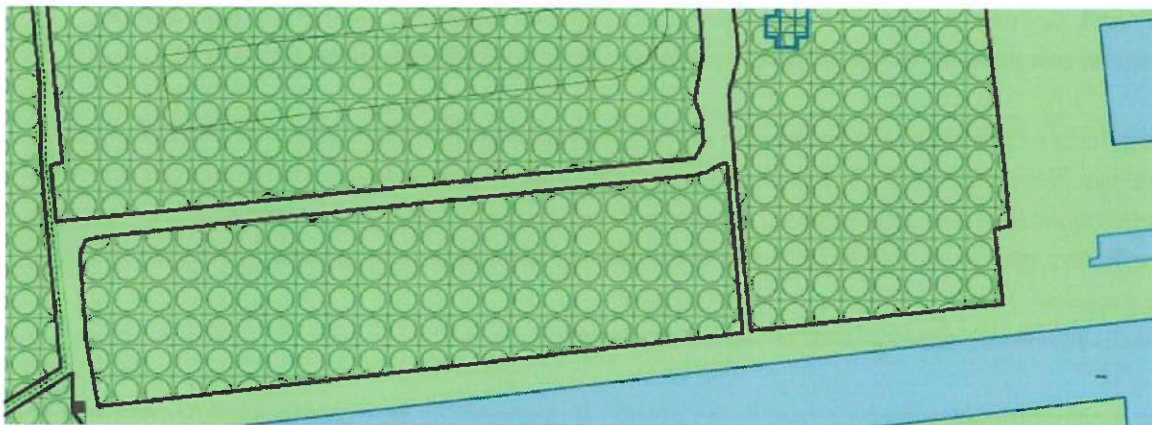
(Extrait du schéma directeur de Vaux-le-Vicomte VLV_SD_3_S, page 227)



Extrait du schéma directeur

VLV_SD_B Annexe jardin (plan général projet du parc et des jardins de VLV éch 1/1000)

Or le PLU identifie des EBC à ces endroits :



Règlement graphique du projet de PLU

En conséquence, afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU sur la création d'un EBC sur le Pré de la Cassette (de part et d'autre de l'Allée de Maincy) et sur l'Hippodrome.

8. Le Bosquet de La Maréchale

Le schéma directeur prévoit l'installation d'un kiosque de restauration dans le Bosquet de La Maréchale :

« PARTI D'INTERVENTION

• Kiosque du parterre de fleurs

L'ouverture des jardins au public exige l'intégration d'infrastructures liées, propres à assurer un accueil satisfaisant de tous les publics dans ces zones. Aujourd'hui, un kiosque de restauration a été installé sur la terrasse haute du Parterre de fleurs. Cette situation à proximité du château offre un panorama exceptionnel sur les châteaux et jardins, à l'ombre favorable du bosquet de la Maréchal. Pourtant, cette installation n'est pas sans présenter nombre d'écueils :

– la structure - directement visible depuis le château et l'ensemble des jardins - dénote avec la qualité exceptionnelle de son environnement et a été installée ici sans souci d'intégration.

– L'exigence d'aménager à cet endroit un petit poste de vente a entraîné l'installation durable d'une tente derrière la charmille, servant d'office ou de stockage. Or celle-ci prend place sur un terre-plein légèrement surélevé, ce qui la rend nécessairement visible depuis les jardins ; phénomène accentué en hiver lorsque la charmille perd ses feuilles et devient plus transparente. En outre, sa bâche de couleur blanche est trop difficile à dissimuler dans un contexte aux teintes brunes et vertes.

– sa situation dans les jardins ne permet pas de joindre le kiosque par un accès technique indépendant et non visible, obligeant ainsi à régler tous les flux de livraison en dehors des heures d'ouverture du domaine.

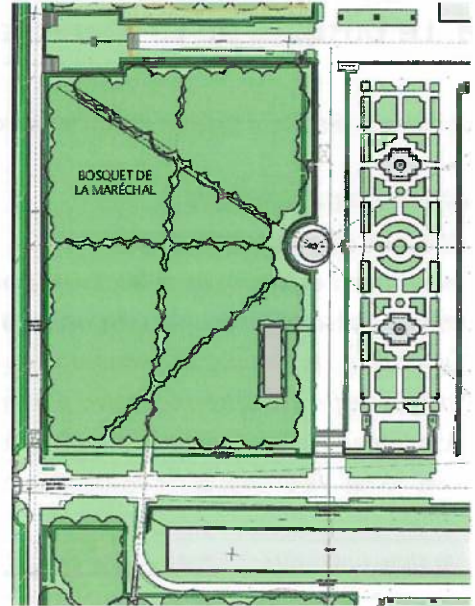
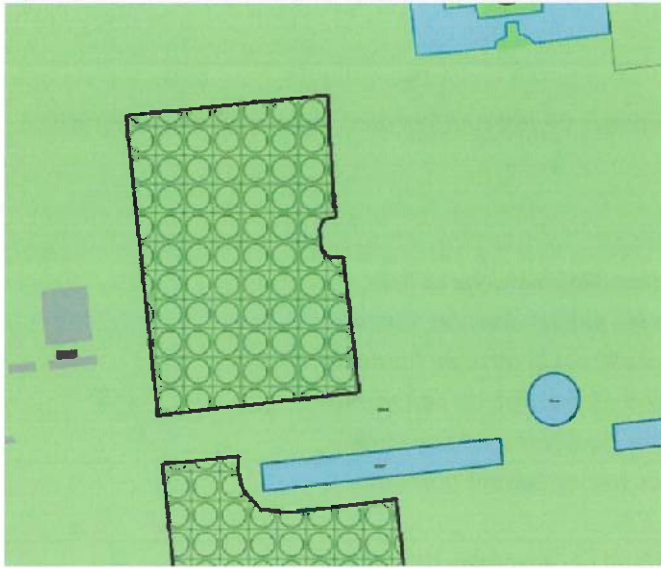
Par ailleurs, il conviendrait qu'un emplacement soit retenu à proximité des jardins pour y aménager des sanitaires pour le public ; la remise en cause du positionnement de ce kiosque offre ainsi l'occasion de remédier dans le même temps à ce manque, dont la proximité avec le kiosque serait bienvenue.

L'emplacement proposé ici - dans la partie Sud-Est du bosquet de la Maréchale, répond avantageusement aux difficultés soulevées plus haut :

– la dissimulation derrière la charmille permet de dégager complètement la terrasse haute du parterre de fleur, pour n'y retenir que des tables et chaises

volantes à l'ombre de la charmille, et la présence en ce point d'un double alignement de charmille permet de renforcer l'opacité de la végétation.

– la bande de terrain entre la charmille et le bosquet permet d'envisager l'installation d'une construction légère pouvant intégrer les équipements sanitaires souhaités. Elle nécessite l'arrachage de deux arbres seulement, ce qui permettra de maintenir un couvert végétal satisfaisant. »



Le projet de PLU prévoit de maintenir en EBC le Bosquet de La Maréchale.

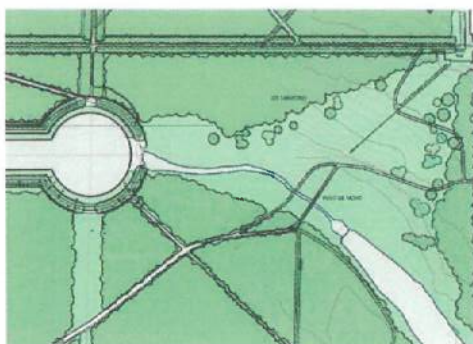
En conséquence, afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU afin de ne pas maintenir d'EBC sur le Bosquet de La Maréchale.

9. Le Bastion de Bellevue

Le schéma directeur prévoit :

« Belle Vue

L'extrémité Est de l'allée de la Grande Terrasse est marquée par un ouvrage de pierre sèche exceptionnel formant terrasse : le belvédère de Moisenay aussi désigné sous le nom de Belle Veüe. Cette terrasse élevée commandait la percée visuelle vers le vallon de l'Anqueil et le pont de Mont. Cette percée, comme l'ensemble du coteau et plus généralement bon nombre d'espaces initialement ouverts s'est refermée par la colonisation du boisement. Le projet est de la réouvrir et ainsi de faire redécouvrir un aspect totalement méconnu de Vaux-Le-Vicomte : celui d'un jardin régulier qui ponctuellement donne à voir des paysages laissés « au naturel » et pittoresques avant l'heure¹. Le programme architectural annonce celui qui sera développé à Saint-Germain-en-Laye : une allée en terrasse surplombant le paysage de la vallée qui la longe et aboutissant à une place traitée elle aussi comme une sorte de bastion. La restauration de Belle Vue nous semble s'imposer. »



Or le projet de PLU ne permet pas de rouvrir un cône de visibilité depuis le Bastion de Bellevue vers l'Anqueuil.

En conséquence, afin d'assurer la cohérence avec le PADD et le schéma directeur du domaine, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU afin de réduire l'EBC entre le Bastion de Bellevue et l'Anqueuil.

10. Largeurs des allées du parc

Les allées du parc, dessinées par Le Nôtre, doivent avoir une largeur bien déterminée afin de répondre à une hiérarchie paysagère. Avec le temps et le manque de repères ou d'entretien, les largeurs se sont progressivement rétrécies. Dans le cadre de leur restauration et leur entretien, imposés par le schéma directeur, nous devons préserver les largeurs historiques des allées et les EBC de part et d'autre de ces allées doivent tenir compte de ces largeurs.

Dans le Petit Parc, zone EST du domaine délimitée par le jardin à l'OUEST, la RD215 au NORD, le mur d'enceinte à l'EST et la rivière de l'Anqueuil au SUD :

- Toutes les allées doivent mesurer 10 mètres de large sauf :
- L'Allée des Grands Pons, l'Allée de La Grande Terrasse, l'Allée de la Justice et l'Allée des Marmousets, qui doivent mesurer 26 mètres de large.

Dans le Grand Parc, qui s'étend au SUD du Grand Canal jusqu'au mur d'enceinte au SUD :

- La Grande Allée ou Grande Allée d'Axe : 31m de large,
- L'Allée des Biaunes : 31m de large,
- La Route des Granges : 25m de large,
- La Route de Provins : 20m de large,
- La Route de Pouilly : 20m de large,
- L'Allée de la Garenne : 20m de large,
- L'Allée Royale : 20m de large,
- L'Allée des Nonettes : 20m de large,
- L'Allée d'Hercule : 16,65m de large,
- L'Allée du Pont de Mons : 10m de large,
- L'Allée qui longe le mur de clôture sur tout le pourtour du domaine : 21m de large.

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU afin de redimensionner les allées dessinées sur le règlement graphique du projet de PLU, et leur redonner leurs dimensions historiques conformément au schéma directeur.

Dans son avis, la DDT précise à cet égard au paragraphe 3.1 que « le projet de redéploiement du parking n'est pas réalisable dans le cadre du présent PLU et au vu des orientations prévues dans le PADD, il convient de reclasser en EBC les parcelles déclassées dans l'hypothèse du redéploiement futur de parking » :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi que l'a souligné la CCI, le besoin en stationnement constitue un besoin essentiel :

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

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

Concernant le stationnement, le schéma directeur prévoit les interventions suivantes :

"PARTI D'INTERVENTION

L'une des mesures les plus importantes présentées dans le présent schéma directeur consiste en la relocalisation des parkings en dehors de l'Avenue d'Honneur et de la Demi-Lune. Nous sommes là au cœur d'un monumental dispositif d'architecture du paysage mis au point par André Le Nôtre et celui-ci est, dans la situation actuelle, ruiné. Comment percevoir sous le fatras des voitures, des campings car, des autocars, des grilles et grillages, du mobilier disparate et des nids de poules le génie de la promenade scénographiée créée vers 1650. Il va de soi que l'ensemble formé par l'avenue, la Demi-Lune, la Grille d'Honneur et l'enchaînement des cours jusqu'au château doit être libéré et rendu au public pour

11. Concernant l'avis de la DDT de classer en EBC les 10ha au nord-ouest et nord-est du domaine.

Le projet de PLU a supprimé au nord-ouest et nord-est du domaine une partie d'un EBC pour permettre le déploiement des parkings programmés par le schéma directeur (indiqués ci-dessous en rouge sur le règlement graphique du projet de PLU) :



qu'il puisse de nouveau ressentir la scansion de cette promenade faisant alterner, presque à la façon d'une danse classique, phases de déplacement et temps d'arrêt où l'on peut contempler. Il s'agit également, dans le sens inverse, de libérer la vue qu'on a depuis la cour sur la grille d'honneur et de ne plus voir les autocars qui émergent à l'arrière-plan.

Le projet de refonte des stationnements propose de déplacer les capacités de stationnement de la Demi-Lune et de l'Avenue d'Honneur vers les parcelles cadastrales A0005 et A0006 (en partie). Ces surfaces ont été choisies parce qu'elles se sont boisées récemment et présentent, du point de vue du patrimoine historique, artistique et sylvicole un moindre intérêt. La réorganisation des parkings est envisagée selon les grandes lignes suivantes :

- *Adaptation du parking dit des platanes (au sud de la RD215) pour être réservé aux PMR et places avec IRVE (bornes de recharge) ; aux autocars (20 places) et aux véhicules légers dans la partie restante à l'Ouest (soit 130 places)*
- *Aménagement d'un parking VL (parking P1, environ 880 places) dans le quinconce de hêtres au nord de la RD 215. Cet aménagement a déjà été entamé par épandage de concassé calcaire entre les arbres pour la partie la plus à l'Est. Il doit être repris et complété pour maintenir une trame régulière d'arbres tout en intercalant des poches de stationnement.*
- *Aménagement du parking P2 (environ 830 places) dans la parcelle jouxtant au Nord le quinconce de hêtres. La parcelle est actuellement couverte d'un boisement spontané relativement récent (une quarantaine d'années) de moindre valeur historique, paysagère et sylvicole que toutes les autres parcelles qui se trouvent autour. À sa périphérie par contre se trouvent de beaux arbres qui seront tous conservés avec les lisières qui les accueillent.*
- *Aménagement du parking P3 (197 places) à l'Est de la Demi-Lune de l'Avenue d'Honneur dans le petit quinconce de hêtres. Ce parking organisé selon le même principe que le P1 desservira la ferme, le parc des Jumeaux et pourra servir au délestage des autres parkings lors des piques d'affluence."*

Pour répondre à l'avis du CDPENAF :

« L'étendue de la suppression des espaces boisés classés au niveau du projet de parking pour le Château de Vaux-le-Vicomte qui apparaît comme très importante, doit être vérifiée »,

l'emprise des projets de parkings prévus au schéma directeur recouvre une superficie d'environ 3,6 hectares (sans compter la renaturation des parkings actuels), sur des parcelles dont la surface totale représente environ 10ha.

Pour répondre à l'avis de la DDT :

*« Cependant, un **déclassement d'environ 10 hectares** au nord-ouest et au nord-est du château est **incohérent** avec les **objectifs du PADD** qui identifie ces boisements comme des milieux boisés et forestiers des plus significatifs représentant de véritables réservoirs de biodiversité à protéger »,*

comme évoqué dans l'introduction, les qualités de boisement du domaine ne peuvent pas être tous considérés comme « des plus significatifs » sans avoir au préalable réalisé un diagnostic, ce qui ne

semble pas être le cas dans le cadre du projet de PLU, alors que le schéma directeur et le plan simple de gestion ont réalisé des diagnostics. Le schéma directeur précise, concernant ces parcelles :

« Les cartes et plans anciens ainsi que les différentes campagnes de photographies aériennes couvrant le territoire pour Vaux-Le-Vicomte à partir de 1937, montrent que les arbres présents sur les surfaces au Nord de la départementale et à l'Est de la Grande Avenue sont le fruit de plantations pour la plupart très récents. » (schéma directeur VLV_SD_3_G, page 38) :



Plan d'intendance, détail

1788

[Archives départementales de Seine-et-Marne, I C 50-7]



à gauche : Plan topographique de la région de Montereau, détail

Nicolas Matis, 1742

[Bibliothèque nationale de France, Cartes et plans, GE B-1 183]



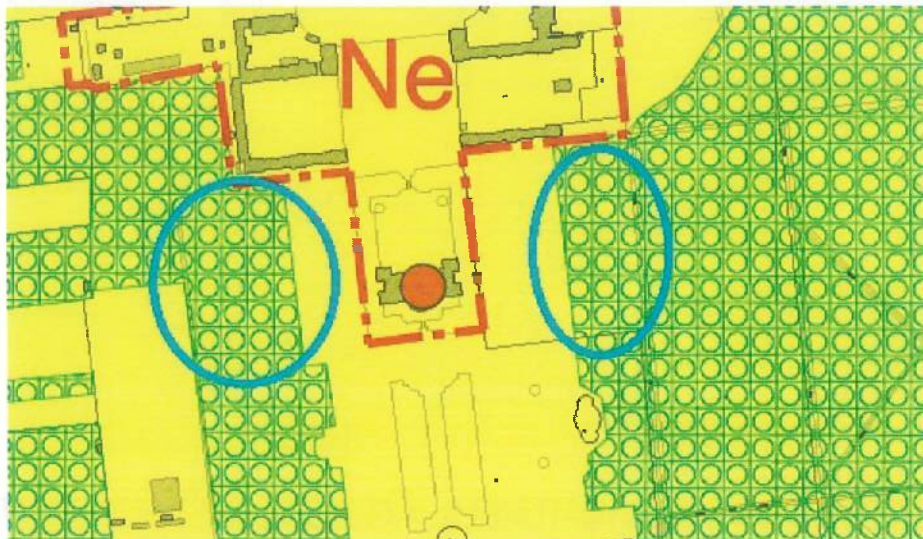
à droite : Carte de l'état-major - environs de Paris, détail

1818-1824

[geoportail.gouv.fr]

Un diagnostic plus approfondi des zones concernées par les projets de parkings du schéma directeur (000A6, 000A7 et 000A11) montrerait que :

1. La bande sud des parcelles 000A6 et 000A11, recevant la quasi-totalité des surfaces de parking prévues au schéma directeur, est constituée de mails de hêtres plantés dans les années 1990 dans le but d'en faire une aire de stationnement sous couvert d'arbres, les arbres ayant été plantés à 8m les uns des autres. Cet espacement des arbres et le caractère monospécifique de la plantation ne permettent pas à cette parcelle d'être considérée comme « *des milieux boisés et forestiers des plus significatifs représentant de véritables réservoirs de biodiversité à protéger* ». C'est pour cette même raison que les deux bosquets d'alignement se trouvant de chaque côté du château ont été retirés des EBC dans l'actuel projet de PLU. Ils sont constitués du même type de boisement paysagé que les parcelles objets des projets de parkings (des alignements décoratifs de jardin et non pas de boisement forestier) :



Carte du PLU de Maincy de 2014



Règlement graphique du projet de PLU de Maincy de 2026

2. La petite partie de la parcelle A0007 que le projet de parking doit occuper est constituée de boisements récents, spontanés et pauvres.

Nous demandons, en premier lieu, que le déclassement de l'EBC soit maintenu ou, à tout le moins, que les emprises nécessaires à la réalisation des futurs parkings demeurent exclues de ce classement.

Cela est parfaitement compatible avec le SDRIF-e dont le règlement graphique suivant :



PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
-  Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

L'essentiel du domaine est situé en « *espace boisé et autres espaces naturels* » à préserver (en vert clair ci-dessus) et au centre du Domaine, une partie est repérée comme « *espace vert et espace de loisir* » (EVEL) (en vert foncé).

L'OR17 du règlement du SDRIF-e prévoit que dans les « *espaces boisés* », les installations permettant d'accueillir du public à la condition qu'elles n'engendrent pas d'artificialisation des sols » :

OR 17 Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces. Par exception au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain existant défini à l'**OR 79**, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière en place et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, peuvent être autorisés dans les espaces boisés et les espaces naturels, sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager :

- a. les infrastructures de transport et de réseaux, sous réserve qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement ;
- b. l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engendrer des destructions irréversibles et de garantir le retour à

une vocation naturelle ou boisée des sols concernés ;

- c. les constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable ;
- d. les extensions d'ouvrages et installations liés au traitement des déchets solides ou liquides ayant été déclarées d'intérêt général ;
- e. les installations permettant d'accueillir du public à la condition qu'elles n'engendrent pas d'artificialisation des sols ;
- f. les installations indispensables à l'exploitation forestière ;
- g. les installations nécessaires à la gestion du risque d'incendie ;
- h. les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire implantés au sein des surfaces identifiées par le document-cadre prévu par l'article L.111-29 du code de l'urbanisme et répondant aux caractéristiques mentionnées à l'article R.111-58 de ce code.

Et l'OR25 prévoit que dans les « EVEL » les PLU doivent prévoir les mesures permettant de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques :

OR 25 Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer :

- dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs,
- ou, exceptionnellement, pour accueillir un équipement de service public autre que de loisir.

Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant :

- d'aménager les bases de loisirs ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF-E.

La présente orientation réglementaire ne fait pas obstacle à la réalisation, dans les cimetières, des équipements nécessaires ou complémentaires à leur fonctionnement.

Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation par la création d'autres espaces verts et espaces de loisirs rendant des services équivalents à la population, s'ajoutant aux espaces à créer au titre de l'**OR 26**.

Le SDRIF-e n'interdit aucunement l'aménagement d'infrastructures nécessaires au château.

En outre, les orientations du PADD du PLU relatives à la valorisation touristique du domaine, au rayonnement de son attractivité et au renforcement des liens entre le château et le village supposent la mise en place d'infrastructures adaptées à l'accueil du public.

Contrairement à l'avis de la DDT, le déclassement envisagé n'a pas pour objet de remettre en cause la préservation du massif boisé du domaine de Vaux-le-Vicomte.

Il vise uniquement à permettre la mise en œuvre du schéma directeur approuvé en 2025 par les instances compétentes de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lequel prévoit

notamment une réorganisation des conditions d'accueil du public et des dispositifs de stationnement nécessaires au fonctionnement du monument historique, ce que le SDRIF-e et le PLU n'interdisent pas.

Au surplus, il est possible d'envisager, en compensation, de boiser une terre agricole d'une surface au moins égale à celle qui serait supprimée pour les parkings.

Dans le cadre de la loi Climat Résilience qui considère le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée, une telle compensation permet une équivalence dès lors que les parcs et jardins urbains boisés sont considérés comme non artificialisés.

Il est donc demandé de maintenir la zone au Nord-Ouest du domaine en dehors du classement en EBC afin de permettre la mise en œuvre du schéma directeur voulu par la CNPA.

C. Le potager historique du domaine, à classer en secteur A

Le schéma directeur prévoit les aménagements suivants :

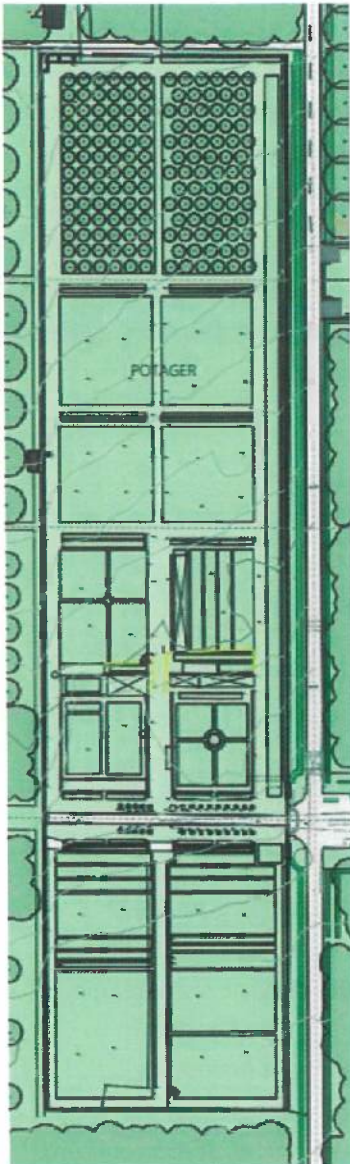
« Le projet de restauration du potager n'est pas strictement comparable aux autres opérations menées dans les jardins : il s'agit en effet moins ici de retrouver tel ou tel état historique, que de remettre en service un outil de production important, au service de l'activité générale du site. »

Extrait du schéma directeur (VLV_SD_2_D, p146)

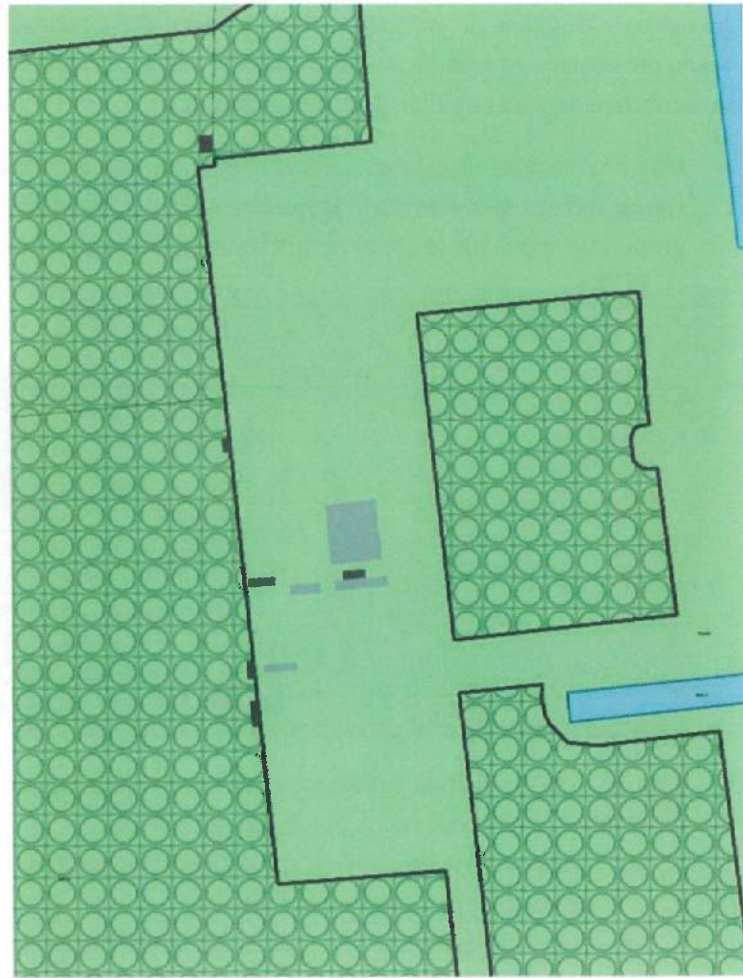


Le potager au début du XXè siècle, photo schéma directeur de Vaux-le-Vicomte, VLV_SD_2_D, p146

Or le projet de PLU classe le potager historique du domaine en zone naturelle :



VLV_SD_2_D, p150



N : ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

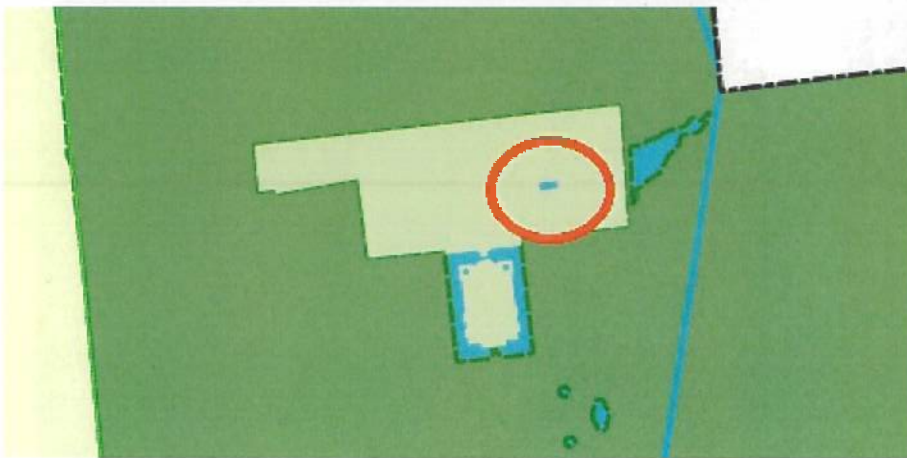
Règlement graphique du projet de PLU

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre une réserve dans le projet de PLU sur le secteur N du potager afin qu'il soit classé en secteur A.

D. Les trames vertes et bleues

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) semble avoir été rédigé, en ce qui concerne le Domaine de Vaux-le-Vicomte, à partir d'une connaissance très parcellaire et lacunaire des lieux, probablement à partir de photos aériennes, ayant conduit à des erreurs d'interprétations et de classement dans le projet de PLU. A titre d'exemples :

- Une piscine privée y est indiquée comme *“réservoir de la sous-trame aquatique”* sur le plan de la trame verte et bleue de l'OAP (page 36), ce que le projet de PLU reprend aussi sur son règlement graphique, alors que le précédent PLU y indiquait bien un bâtiment.



- L'Aqueduc souterrain du Bobée est également classé comme *“réservoir de la sous-trame aquatique”* (il n'est pas repris par le projet de PLU) :
 - alors qu'il est dans le noir sur 700m de longueur et qu'aucune flore ne s'y développe et la faune y est extrêmement réduite ;
 - Alors que les autres aqueducs souterrains du domaine ne sont pas indiqués ;
 - Par ailleurs son tracé sur la carte de l'OAP est faux.
- L'intégralité du domaine sur près de 450 hectares, à l'exclusion des bâtiments et des cours, est classée comme *“réservoir de biodiversité”*.

L'article 01.3.A de l'OAP précise :

“Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. (...) Ces sites présentent des milieux naturels fonctionnels et de qualités reconnus. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire. Au sein des réservoirs de biodiversité, on relève principalement le Domaine du Château de Vaux-le-Vicomte (...).”

Ceci a conduit les rédacteurs du projet de PLU à classer l'intégralité du domaine sur près de 450 hectares, à l'exclusion des bâtiments et des cours, comme *“réservoir de biodiversité”*. Or à notre connaissance aucun inventaire, aucun diagnostic de biodiversité n'a été réalisé sur le domaine. Nous émettons des doutes sérieux sur la qualité de réservoir de biodiversité des jardins parcourus par 350.000 visiteurs par an, parfois avec leurs chiens, entourés de clôture électrique contre les sangliers, occupés



par de fréquents travaux de tonte, de taille, de désherbage à la flamme ou à l'électrique, de fauchage, de soufflage.

Sauf à ce que des inventaires de biodiversité soient réalisés pour déterminer les zones à classer en tant que tel, nous demandons au commissaire-enquêteur à ce que seuls les EBC (après les modifications demandées dans ce présent document) soient retenus pour constituer le réservoir de biodiversité.