

Enquête publique relative à la révision générale du PLU de Maincy

À partir de Scp Marchal <ScpMarchal@Marchalavocats.com>

Date Mar 2026-07-07 09:01

À Révision PLU <revisionplu@maincy.fr>

Cc Mairie <mairie@maincy.fr>

📎 1 pièce jointe (1 Mo)

Courrier à l'attention du Commissaire enquêteur (Révision PLU Maincy).pdf;

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous invite à trouver ci-joint, un courrier à votre attention.

Bien cordialement,

Po/Maître Florence MAS

SCP MARCHAL & ASSOCIES

scpmarchal@marchalavocats.com

PARIS | LILLE | BORDEAUX | MONTPELLIER
Société d'Avocats Inter-Barreaux

Marchal.
/ASSOCIÉS

www.marchal-avocats.com

PARIS (75009), 28 Rue de Londres

LILLE (59800), 30 rue de Thionville

BORDEAUX (33000), 24 rue Desfourniel

MONTPELLIER (34000), 8 Grand Rue Jean Moulin

+33 (0)1 78 42 37 91

+33 (0)3 28 38 93 93

+33 (0)5 54 54 19 25

+33 (0)4 11 28 00 67

Tout engagement, offre ou acceptation contenu dans le mail ou dans une pièce jointe ou tout projet de contrat joint au mail n'a pas de valeur d'offre de contracter ou d'engagement ferme et définitif et doit faire l'objet d'une validation par le mandant de l'avocat. Seule la signature de l'acte ou de l'engagement dans sa version finale par le mandant de l'avocat ou son représentant emportera engagement définitif de la part de notre client. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez prendre contact par téléphone ou mail immédiatement avec notre cabinet. Si ce mail n'est pas destiné à un avocat et si vous l'estimez nécessaire, merci de nous communiquer les coordonnées de votre conseil afin que nous nous mettions directement en rapport avec lui. Merci de votre coopération.

EN

7

Enquête publique relative à la révision générale du PLU de Maincy

À partir de Scp Marchal <ScpMarchal@Marchalavocats.com>

Date Mar 2026-07-07 09:01

À Révision PLU <revisionplu@maincy.fr>

Cc Mairie <mairie@maincy.fr>

 1 pièce jointe (1 Mo)

Courrier à l'attention du Commissaire enquêteur (Révision PLU Maincy).pdf;

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous invite à trouver ci-joint, un courrier à votre attention.

Bien cordialement,

Po/Maitre Florence MAS

SCP MARCHAL & ASSOCIES

scpmarchal@marchalavocats.com

www.marchal-avocats.com

PARIS | LILLE | BORDEAUX | MONTPELLIER
Société d'Avocats Inter-Barreaux

PARIS (75009), 28 Rue de Londres
LILLE (59800), 30 rue de Thionville
BORDEAUX (33000), 24 rue Desfourriel
MONTPELLIER (34000), 8 Grand Rue Jean Moulin

Marchal.
/ASSOCIÉS

+33 (0)1 78 42 37 91
+33 (0)3 28 38 93 93
+33 (0)5 54 54 19 25
+33 (0)4 11 28 00 67

Tout engagement, offre ou acceptation contenu dans le mail ou dans une pièce jointe ou tout projet de contrat joint au mail n'a pas de valeur d'offre de contracter ou d'engagement ferme et définitif et doit faire l'objet d'une validation par le mandant de l'avocat. Seule la signature de l'acte ou de l'engagement dans sa version finale par le mandant de l'avocat ou son représentant emportera engagement définitif de la part de notre client. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez prendre contact par téléphone ou mail immédiatement avec notre cabinet.

Si ce mail n'est pas destiné à un avocat et si vous l'estimez nécessaire, merci de nous communiquer les coordonnées de votre conseil afin que nous nous mettions directement en rapport avec lui. Merci de votre coopération.

Société d'Avocats Inter-Barreaux
PARIS|LILLE|BORDEAUX|MONTPELLIER

Avocats associés

Natacha Marchal
Florence Mas
Isabelle Collinet-Marchal
Anne-Sophie Vêrité
Marion Calmels

Avocats

Sylvain Verbrugghe
Peggy Carlier

Juristes

Emeline Silva-Varela
Pierre Guillot
Laura Szymkowiak
Christophe Cochet

Départements

Baux commerciaux
Droit de la construction
Urbanisme
Copropriété
Droit immobilier
Droit commercial et bancaire
Cession de fonds/parts sociales
Ventes immobilières judiciaires
Gestion locative
Formations

MAIRIE DE MAINCY
A l'attention du Commissaire
Enquêteur
3 Rue Alfred et Edmé Sommier
77950 MAINCY

PAR MAIL uniquement
revisionplu@maincy.fr

Adresse de correspondance pour ce dossier :
LILLE (59800) 30 rue de Thionville

Références à rappeler:
Affaire : MAINCY - REVISION PLU
N/Réf. : 25.06526/FM/ESV
V/Réf : arrêté n°2026/38

OBSERVATIONS

Enquête publique relative à la révision générale du PLU de Maincy
(arrêté n°2026/38 du 12 mai 2026)

Le 03 juillet 2026

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous dans le cadre de l'affaire référencée en marge, en ma qualité de Conseil de Monsieur Guillaume DUBOIS, Madame Isabelle DUBOIS, Madame Pascale DUBOIS, Madame Anne Linda DUBOIS et de Monsieur Gilles RAVAUDET.

Ces derniers sont respectivement propriétaires de plusieurs parcelles de terrain situées dans le secteur dit des « Ecuyères », dans le secteur dit « Cimetière » et dans le secteur des « Basses Guichardes ».

Sur arrêté du 12 mai 2026, la Mairie de MAINCY a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la révision générale du PLU de la Commune de MAINCY.

Par la présente, j'entends vous faire part des observations de mes clients sur le projet de PLU, à la lumière notamment du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (I) et des avis des personnes publiques associées (II).

I-Sur le nouveau zonage des parcelles : un zonage souffrant d'incohérences et incapable de répondre aux objectifs du PADD

1) Sur le secteur dit des Ecuyères

➤ Sur le zonage actuel

L'indivision DUBOIS est propriétaire de plusieurs parcelles situées au sein du secteur dit des « Ecuyères », cadastrées section G 1269, 1270, 1271 et 1272.

Cet ensemble de parcelles est actuellement inscrit au PLU en zone AUc, correspondant à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

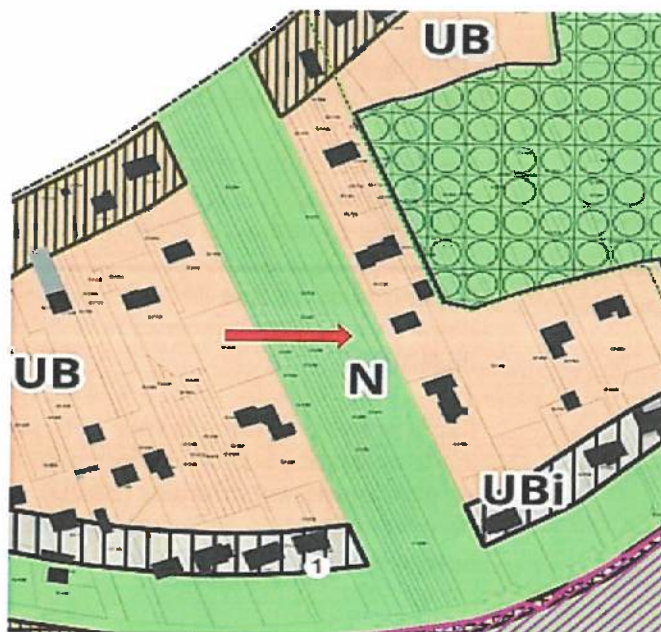
Ce secteur AUc correspond au cœur du hameau des Trois Moulins actuellement occupé par des jardins et terrains en friche.

Les parcelles sont également actuellement concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 dite « Les Ecuyères », qui prévoit une urbanisation du secteur en vue de créer entre 10 et 14 logements.

Ces parcelles sont encerclées par un ensemble de parcelles urbanisées, toutes construites, situées en zone UB.

➤ Sur le zonage prévu par le projet de PLU

Le règlement graphique annexé au projet de règlement du PLU, tel qu'arrêté par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2025 envisage le classement des parcelles susvisées en zone dite N (naturelle).



Ce classement est critiquable à divers égards :

- En premier lieu, ce classement traduit une incohérence avec les objectifs du PLU tels que présentés au cours des différentes réunions publiques, notamment quant à « *l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles* ».

En effet, l'ancien classement en zone AUc répondait sans difficulté à cet objectif en assurant ce parfait équilibre.

- De surcroît, le classement des parcelles en zone N ne permettra pas de répondre à l'objectif recherché. Et pour cause, ces parcelles ne présentent qu'un intérêt limité en matière de préservation des espaces naturels.

En effet, ces parcelles se trouvent au cœur d'un périmètre déjà urbanisé et se présentent actuellement à l'état de friche, ce qui laisse présumer qu'elles ont, par le passé, fait l'objet d'une occupation bâtie.

A l'échelle de la commune, le plan des espaces boisés classés, des zones humides à protéger, ainsi que la protection des lisières boisées, révèle que ces parcelles ne présentent aucun intérêt pour la protection des espaces naturels de l'ensemble du territoire communal.

- En outre, il convient également de soulever l'incohérence entre le futur PLU et le plan local d'habitat de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (PLH) en vigueur, qui constate que les communes situées en périphérie rurale, dont la commune de MAINCY, gagnent de plus en plus d'habitants.

Le document présenté lors de la première réunion publique indique d'ailleurs que la croissance démographique est en reprise depuis 2014 sur le territoire de la commune, et évoque une obligation de produire 5 logements par an « *pour ne pas perdre d'habitants* ».

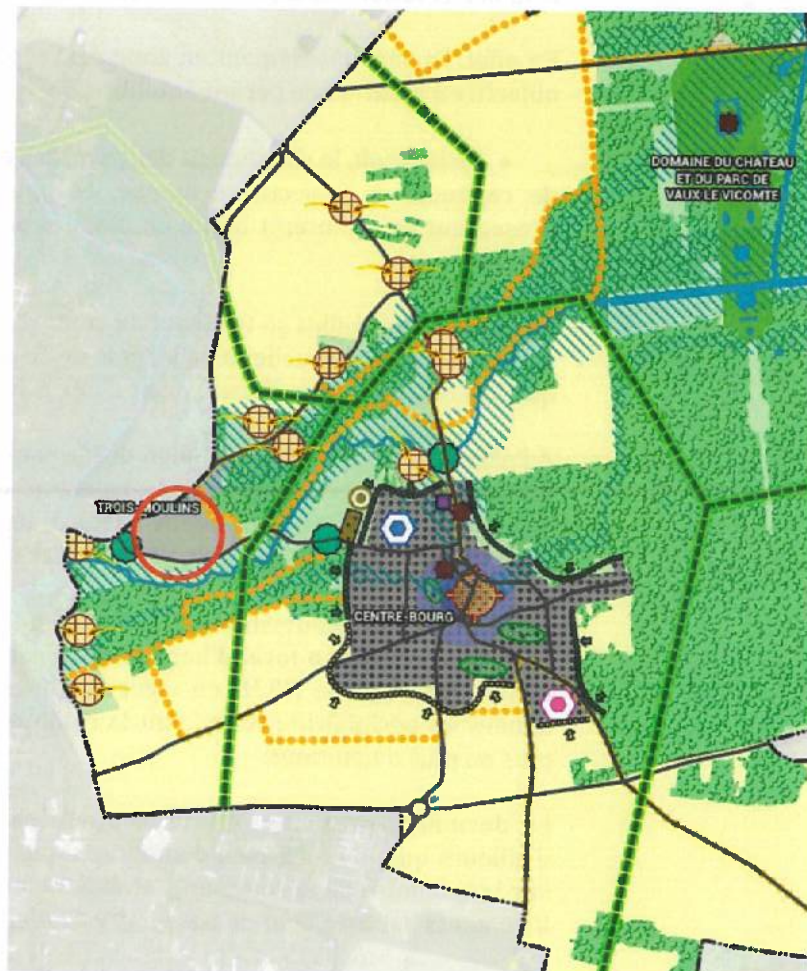
A ce titre, le PLH prévoit spécifiquement pour la commune de MAINCY un objectif moyen annuel de création de logements de l'ordre de 10.

Dès lors, le classement en zone N ne permet pas davantage de répondre aux objectifs posés par ledit PLH.

Par la même occasion, ce classement entre directement en contradiction manifeste avec le 3^{ème} axe du PADD du futur PLU, lequel fixe comme orientation stratégique d'« *assurer une croissance démographique mesurée et maîtrisée* ».

- En outre, les parcelles en question se trouvent au cœur d'un tissu déjà urbanisé. Leur ouverture à l'urbanisation s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de densification urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain.

La carte de synthèse du PADD, présentée lors de la première réunion publique, mettait d'ailleurs déjà en évidence l'existence de seulement deux zones urbaines principales sur le territoire communal, dont celle englobant le secteur des Écuyères, directement concerné par le présent classement.



La carte de synthèse, telle qu'elle se trouve annexée au PADD arrêté par délibération du 29 septembre 2025, confirme la présence de ces deux zones urbaines.

À ce titre, le PADD identifie explicitement ce secteur comme devant « conforter les espaces urbanisés de l'enveloppe urbaine au travers d'une densification maîtrisée et adaptée au contexte », ce qui ne fait que confirmer une fois encore l'incohérence du choix de classer ces parcelles en zone N.

• Enfin, ce classement en zone N méconnaît les dispositions de l'article 101-2 du code de l'urbanisme aux termes duquel « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ».

La jurisprudence administrative en déduit que les documents d'urbanisme doivent assurer le respect du principe d'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces naturels.

Cette solution a été rappelée dans une espèce similaire récemment jugée par les juges du fond où le besoin de logements avait été sous-estimé par les auteurs du PLU tandis que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne représentaient qu'une portion réduite du territoire communal. A l'appui de l'article 101-2 du Code de l'urbanisme, les juges saisis du litige ont conclu à l'illégalité de la délibération en cause :

« Il en est résulté une sous-estimation de la consommation future allant à l'encontre de l'objectif affiché dans le PADD de modération de la consommation de ces espaces. Dans ces conditions, et alors même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne représentent qu'une portion réduite du territoire communal, les auteurs du PLU ont méconnu les dispositions précitées de l'article 101-2 du code de l'urbanisme en n'assurant pas le respect du principe d'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces naturels. (Tribunal administratif, 6ème Chambre, Toulouse, Jugement n° 2300742 du 13 mai 2026, Requête n° 66744).

2) Sur le secteur dit Cimetière

➤ Sur le classement actuel

Madame Pascale DUBOIS est propriétaire d'une parcelle de 6 240 m², cadastrée ZD 45, située sur la zone dite du « Cimetière ».

Cette parcelle est actuellement inscrite au PLU en zone Nd, correspondant à une zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

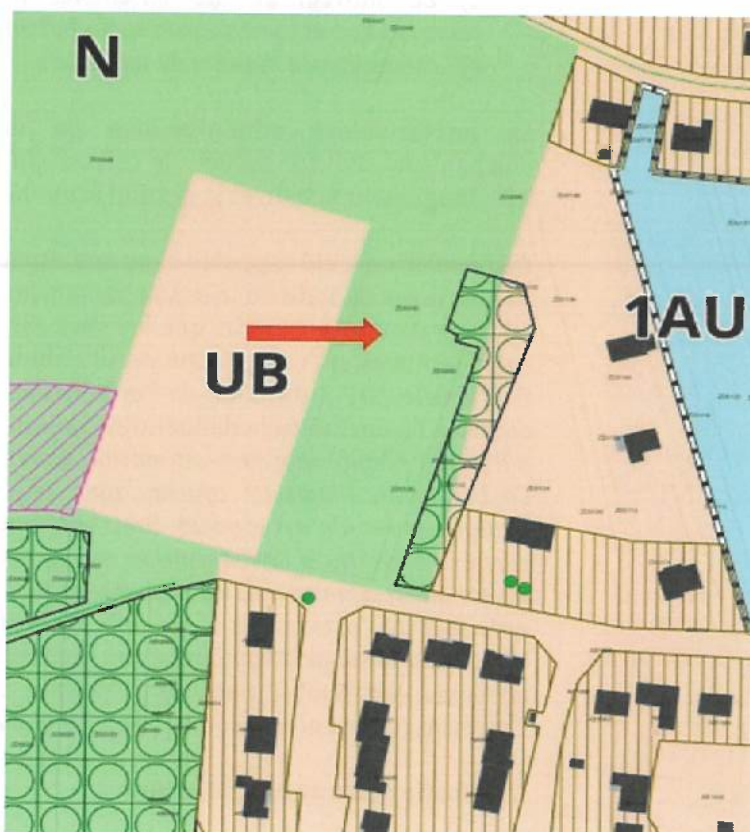
La zone Nd englobe les installations et équipements publics de la station d'épuration et du cimetière à l'ouest du village et des terrains aux abords.

Les parcelles sont également actuellement concernées par l'OAP n°6 dite « Les Vogerons », portant sur l'aménagement d'espaces de stationnement près du cimetière et l'aménagement d'un système d'épuration écologique.

Cette parcelle constitue une zone tampon entre les espaces urbanisés du centre-bourg et les zones naturelles boisées de la commune.

➤ Sur le classement envisagé

Dans le cadre de la révision générale du PLU, cette parcelle maintiendrait son classement actuel en zone N.



Dans les plans diffusés au cours des réunions publiques, il était prévu de grever la parcelle ZD 45 (matérialisée par une flèche rouge) d'un emplacement réservé correspondant à l'aménagement d'un espace de stationnement.

Si cet emplacement réservé a été supprimé, il n'en demeure pas moins que le maintien du classement en zone N souffre de plusieurs incohérences au regard des objectifs de la révision du PLU :

- En premier lieu, il convient de souligner la situation de la parcelle cadastrée ZD 45, située dans le prolongement immédiat du périmètre urbanisé de la commune correspondant au centre-bourg.

En outre, la parcelle ZD 48, située à l'Ouest de la parcelle ZD 45 et immédiatement contiguë à cette dernière, est actuellement classée en zone ND.

Le projet de PLU envisage le classement de la parcelle ZD 48 en zone UB, soit en zone urbaine de l'extension du centre urbain.

Aucune circonstance ne justifie le traitement différencié des parcelles ZD 45 et ZD 48 puisque ces deux parcelles sont immédiatement contiguës.

Le classement de la parcelle ZD 48 en zone UB ne fait que conforter l'incohérence du maintien du classement de la parcelle ZD 45 en zone naturelle.

L'inscription de cette dernière parcelle en zone urbaine est d'autant plus justifiée qu'elle permettrait d'offrir une continuité urbaine avec les parcelles situées à l'Est, toutes incluses en zone UB.

- Par sa localisation, cette parcelle contribuerait directement à la réalisation des objectifs de densification urbaine et permettrait de satisfaire les exigences de production de logements fixées tant par le PADD que par le PLH, sans pour autant générer de phénomène de mitage urbain.

Il sera ici rappelé que l'axe premier du PADD prévoit, en son point n°3, une orientation visant à intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement.

A cette fin, le PADD poursuit l'objectif de « *favoriser une inscription urbaine et architecturale contemporaine des nouveaux projets permettant de répondre aux évolutions des modes de vie, tout en restant en adéquation avec les objectifs de protection des sites bâtis et non bâtis* ».

Au regard de ce qui précède, le maintien en zone naturelle ne permet pas de répondre aux objectifs assignés par le PADD et traduit en outre une rupture dans l'égalité de traitement des parcelles malgré une localisation et des caractéristiques identiques.

3°) Sur le secteur des Basses Guichardes

➤ Sur le classement actuel

Monsieur Gilles RAVAUDET est propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées section AC n° 495 à 497, 940, 968, 970 à 972, 974, 975, 977 et 1044.

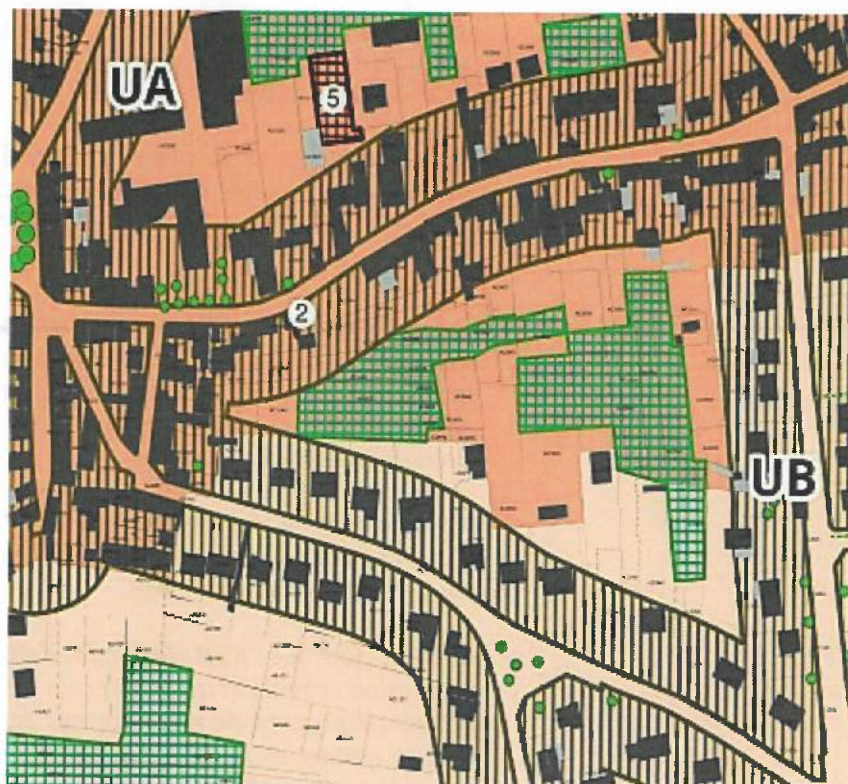
Ces parcelles sont actuellement situées en zone UA du PLU.

Elles sont par ailleurs situées dans le secteur de l'OAP n°5 « Les Basses Guichardes » et relèvent d'un site patrimonial remarquable.

➤ Sur le classement envisagé

La cartographie du projet de PLU envisage le classement de ces parcelles en zone UA (zone urbaine du centre ancien) et en zone UB (zone urbaine de l'extension du centre ancien).

Il est en outre prévu d'inclure ces parcelles dans un secteur représenté par un maillage vert sur l'extrait de la cartographie ci-dessous, dénommé « *Éléments de paysages à protéger ou à créer au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme* ».



En outre, les parcelles situées au Sud seront soumises à une bande de constructibilité principale de 30 mètres, figurant en zone hachurée.

- En premier lieu, l'inscription des parcelles au titre des « Éléments de paysages à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » exige de satisfaire aux conditions posées par le texte précité.

Il est ainsi nécessaire de caractériser des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Aucun des motifs exigés par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne permet de fonder une telle inscription puisque les parcelles concernées par ce futur classement ne présentent aucun intérêt écologique particulier qui justifierait une protection particulière.

La mobilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doit être proportionnée, ce qui signifie qu'elle ne peut excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché.

En outre, sa légalité s'apprécie au regard notamment des orientations générales et des objectifs du PADD (*Cour administrative d'appel de Lyon, 2026-02-03, n° 24LY01091*).

En l'état du PADD, qui donne la priorité à la densification ainsi que cela ressort de l'avis du Préfet du 6 janvier 2026 (cf.II.2), une telle inscription serait à l'évidence disproportionnée en considération de l'étendue de la zone envisagée et ne permettrait pas de répondre à l'objectif de développement de l'habitat.

Enfin, l'inscription prévue au titre de l'article L151-23 précité sera de nature à complexifier les projets de construction au mépris des objectifs du PADD.

Et pour cause, le zonage de cette inscription s'étend sur deux zones séparées par une bande de plusieurs parcelles non concernées par l'inscription, sans aucune justification particulière.

Pour le surplus, j'entends ici m'en rapporter aux développements précédents, concernant la zone des Ecuyeres (cf I.1) parfaitement transposables ici.

• Le projet de règlement du PLU soumet par ailleurs les parcelles situées dans cette bande de constructibilité à une nouvelle disposition extraite ci-dessous :

UA-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

- 4.3.2.1.** Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des seules annexes, doivent être édifiées à l'intérieur de la bande de constructibilité principale.

Cette nouvelle disposition affecte considérablement les perspectives de construction en ce qu'elle est rédigée en des termes non seulement contraignants mais aussi cumulatifs : elle prévoit en effet que la bande de constructibilité se mesure à partir des limites des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes.

Cette règle aura pour effet de rendre, de fait, certaines parcelles desservies par des voies privées inconstructibles.

La création de cette bande de constructibilité aura nécessairement pour effet de contrarier la vocation même du classement des parcelles en zone urbaine, raison pour laquelle il n'est pas entendable de maintenir cette règle dans le futur PLU.

Il en résulte une atteinte excessive et disproportionnée au droit de construire des détenteurs des parcelles concernées par cette bande de constructibilité et ce alors même qu'elles sont situées dans des zones urbaines.

Cette atteinte est d'autant plus caractérisée qu'elle s'applique aux voies privées d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

- Une fois encore, le maintien de cette bande de constructibilité méconnaît les objectifs affichés par le PADD et plus particulièrement avec l'axe 3 qui vise notamment à assurer un développement urbain afin d'accompagner la croissance démographique.

Le Préfet, après consultation du projet, n'a pas manqué d'émettre une réserve expresse à l'égard de cette disposition en ce qu'elle est non seulement attentatoire au droit de construire mais également à contresens de l'objectif de densification (II).

II-Sur les avis des personnes publiques associées : des avis de nature à confirmer les critiques formulés à l'égard du projet de révision

Les personnes publiques associées, dont les extraits sont repris dans le tableau ci-dessous, ont exprimé bon nombre de réserves qui ne font que conforter les critiques développées ci-avant.

Une modification du projet de PLU devra nécessairement être envisagée, étant ici relevé que le Préfet a assorti son avis de « *réerves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU* ».

Personne consultées	Réserves
Préfet de Seine et Marne (Avis du 6 janvier 2026)	Si le Préfet a donné un avis favorable, il se trouve assorti de plusieurs réserves expresses. Le Préfet relève que « <i>si les objectifs affichés sont ambitieux, les moyens réglementaires et opérationnels prévus pour les atteindre sont <u>incomplets et contradictoires</u> par rapport à cette ambition</i> ». Il dénote en outre une « <u>absence de cohérence globale du projet</u> » de nature à compromettre sa faisabilité opérationnelle.

	L'une des réserves porte tout particulièrement sur la méconnaissance de l'objectif de densification urbaine. A ce titre, le Préfet n'a pas manqué d'émettre des réserves sur la bande de constructibilité de 30 mètres en insistant sur le fait que le projet « <i>conserve la bande de constructibilité de 30 mètres par rapport à la voie publique pour l'ensemble de la zone UA et l'impose pour la zone UB.</i> <u>Ceci va, de ce fait à l'encontre de la densification de la zone urbaine. En effet, des terrains non construits en zone urbaine sont exclus sans aucune étude (ou justification) et ne peuvent donc pas participer à la densification de la commune ».</u> En outre, et comme cela a été relevé ci-avant, le Préfet dénonce une programmation de logements inférieure aux attendus du PLH et insuffisamment diversifiée. Cet objectif de densification doit impérativement amener à revoir l'étendue du classement en zone naturelle et à lever les restrictions contraignantes au droit de construire sous peine d'affecter le développement du parc de logements.
<u>Avis de l'Etat :</u> analyse technique	Cet avis invite à revoir l'étude de densification qui n'est pas satisfaisante en l'état « <i>car elle ne tient pas compte des capacités résiduelles de la commune. Par ailleurs elles sont inférieures aux attendus du SDRIF-E (Schéma Directeur de la région île de France).</i>

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à la présente, valant observations et propositions de modification, dans le cadre du projet de révision générale du PLU de MAINCY.

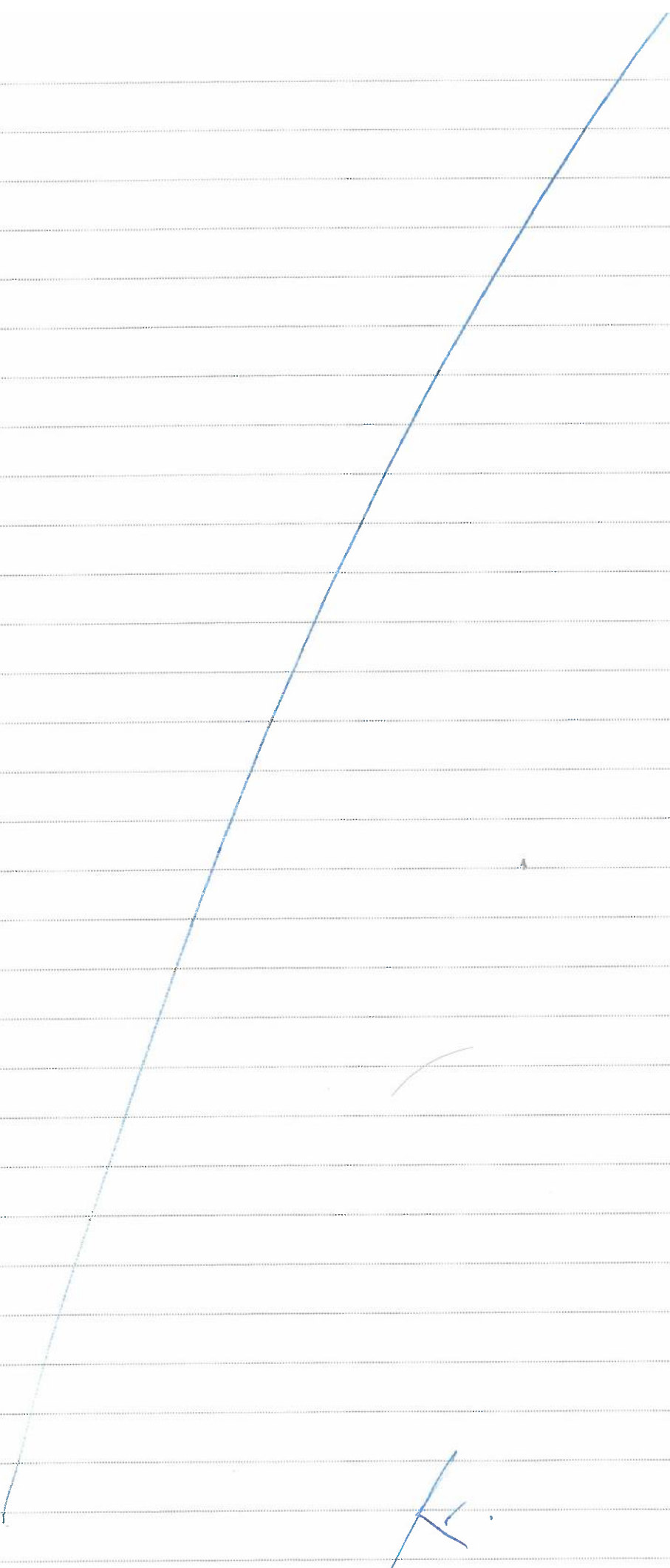
Vous voudrez bien m'en accuser bonne réception et me confirmer l'inscription de la présente contribution au registre des observations.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mon profond respect.

Florence MAS
fmaz@marchalavocats.com





Objet: Requête concernant
le PLU de HAINCY

Réf: Parcelle n° ZD70 lieudit
"les Biais Pierreux"

P.J 3 - Annexe 1 - Projection d'une réalisation possible (photo)
- Annexe 2

Madame La Commissaire - Enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux

Par la présente, je vous demande de
bien vouloir étudier ma requête relative à mon terrain
d'une contenance de 600 m² cité en référence.

Cela fait plus de 15 ans que je vous
sollicite à chaque révision de PLU afin que cette
parcelle puisse enfin se trouver en zone constructible.

Ma requête n'a pas pour vocation
de vendre ce terrain mais de permettre son attribution
à mes 2 fils qui souhaitent vivement rester à
HAINCY, là où notre famille est issue depuis 1
centaine d'années. En effet rares sont ceux qui
sont nés à HAINCY même, y sont restés toute
leur vie. C'est le cas de ma maman.

A ce jour, le terrain concerné se trouve en zone N. Le passage en zone constructible sans "conditions" me paraît réalisable et ce sans entâcher le paysage. De plus la mairie n'aurait aucun frais à engager.

Je vous informe également qu'il n'y avait pas de bois collé à mon terrain, mais la terre n'étant pas cultivée et laissée en "friche", les années faisant, des taillis se sont formés. Sachant que ceux ne sont pas des chênes ou autres --- (voir annexe 1)

Aussi je vous sollicite en vous demandant de bien vouloir prendre le temps d'étudier ma requête.

Recevez mes salutations distinguées.

Bascia

NB: je vous joins une projection de ce qui pourrait être fait dans le respect de l'environnement
photo n° 1

Mme BASAIA Marianne
13 Bis Rue de Trois Modins
77950 MAINCY

Maincy, le 6 juillet 2026

Objet: Requête concernant
le PLU de MAINCY

Réf: Parcelle n° 2070 lieudit
"les Biais Pierreux"

P.J 3 - Annexe 1 - Projection d'une réalisation possible (photos)
- Annexe 2

Madame La Commissaire - Enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par la présente, je vous demande de
bien vouloir étudier ma requête relative à mon terrain
d'une contenance de 600 m² cité en référence.

Cela fait plus de 15 ans que je vous
sollicite à chaque révision de PLU afin que cette
parcelle puisse enfin se trouver en zone constructible.

Ma requête n'a pas pour vocation
de vendre ce terrain mais de permettre son attribution
à mes 2 fils qui souhaitent vivement rester à
MAINCY, là où notre famille est issue depuis 1
centaine d'années. En effet rares sont ceux qui
sont nés à MAINCY même, y sont restés toute
leur vie. C'est le cas de ma maman.

A ce jour, le terrain concerné se trouve en zone N. Le passage en zone constructible sans "conditions" me paraît réalisable et ce sans entâcher le paysage. De plus la mairie n'aurait aucun frais à engager.

Je vous informe également qu'il n'y avait pas de bois collé à mon terrain, mais la terre n'étant pas cultivée et laissée en "friche", les années faisant, des taillis se sont formés. Sachant que ceux ne sont pas des chênes ou autres --- (voir annexe 1)

Aussi je vous sollicite en vous demandant de bien vouloir prendre le temps d'étudier ma requête.

Recevez mes salutations distinguées.

Basaie

NB: je vous joins une projection de ce qui pourrait être fait dans le respect de l'environnement
photo n° 1



Le Tertre Mouton
Nas

THE TERTIUM MOULTON

délinquation
du bois

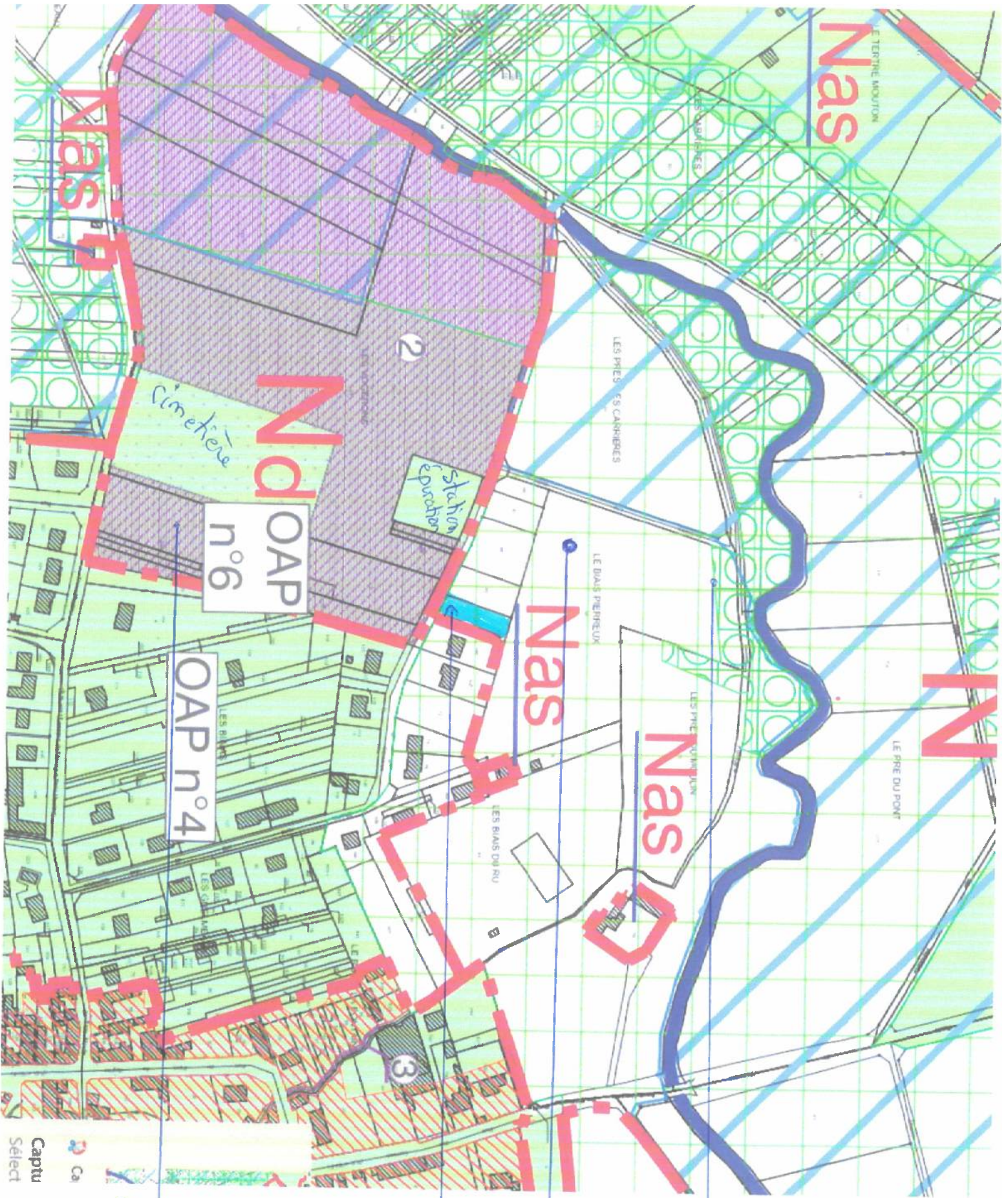
Nas

LES BIAIS DU RU

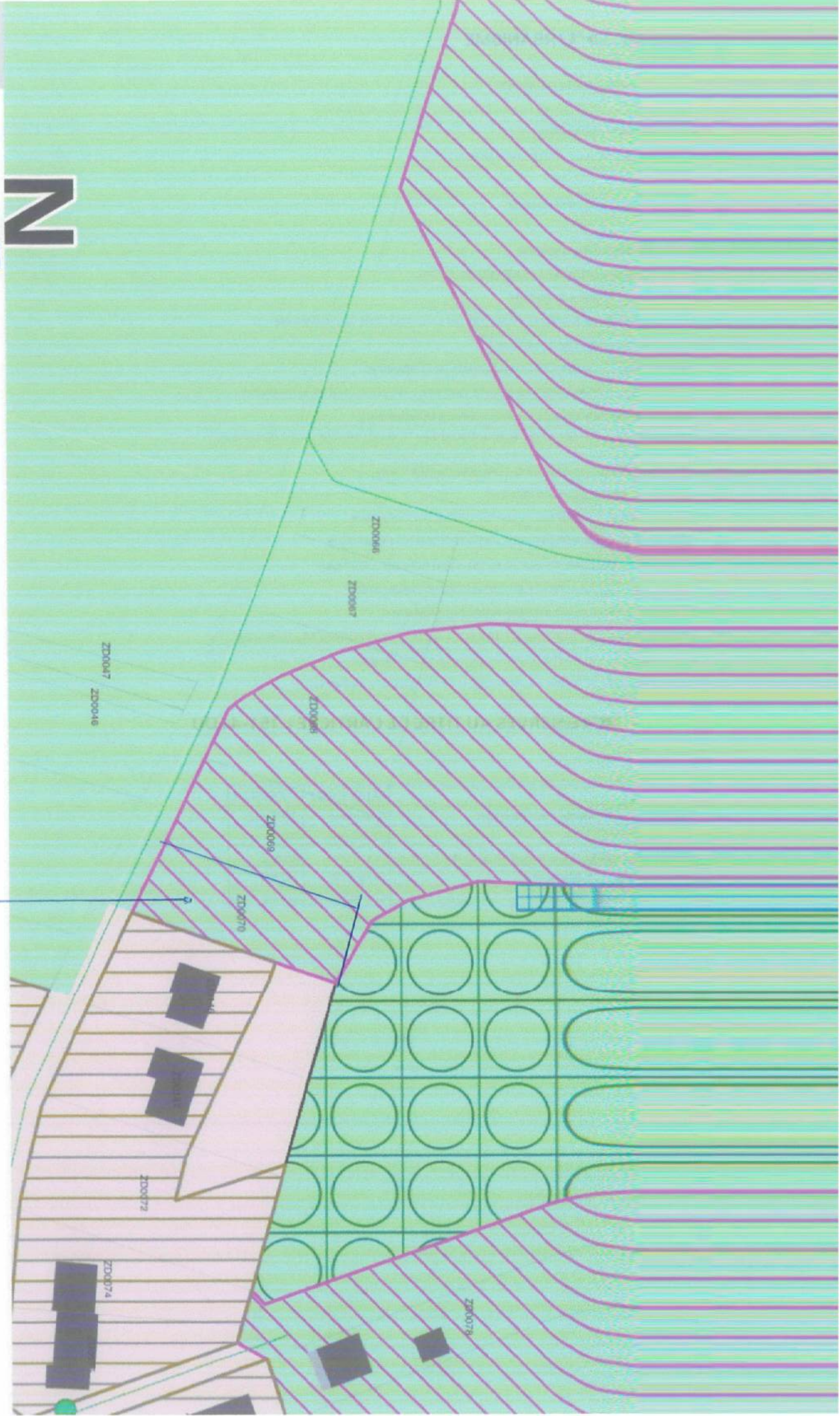
OAP
n°6

52

Ca



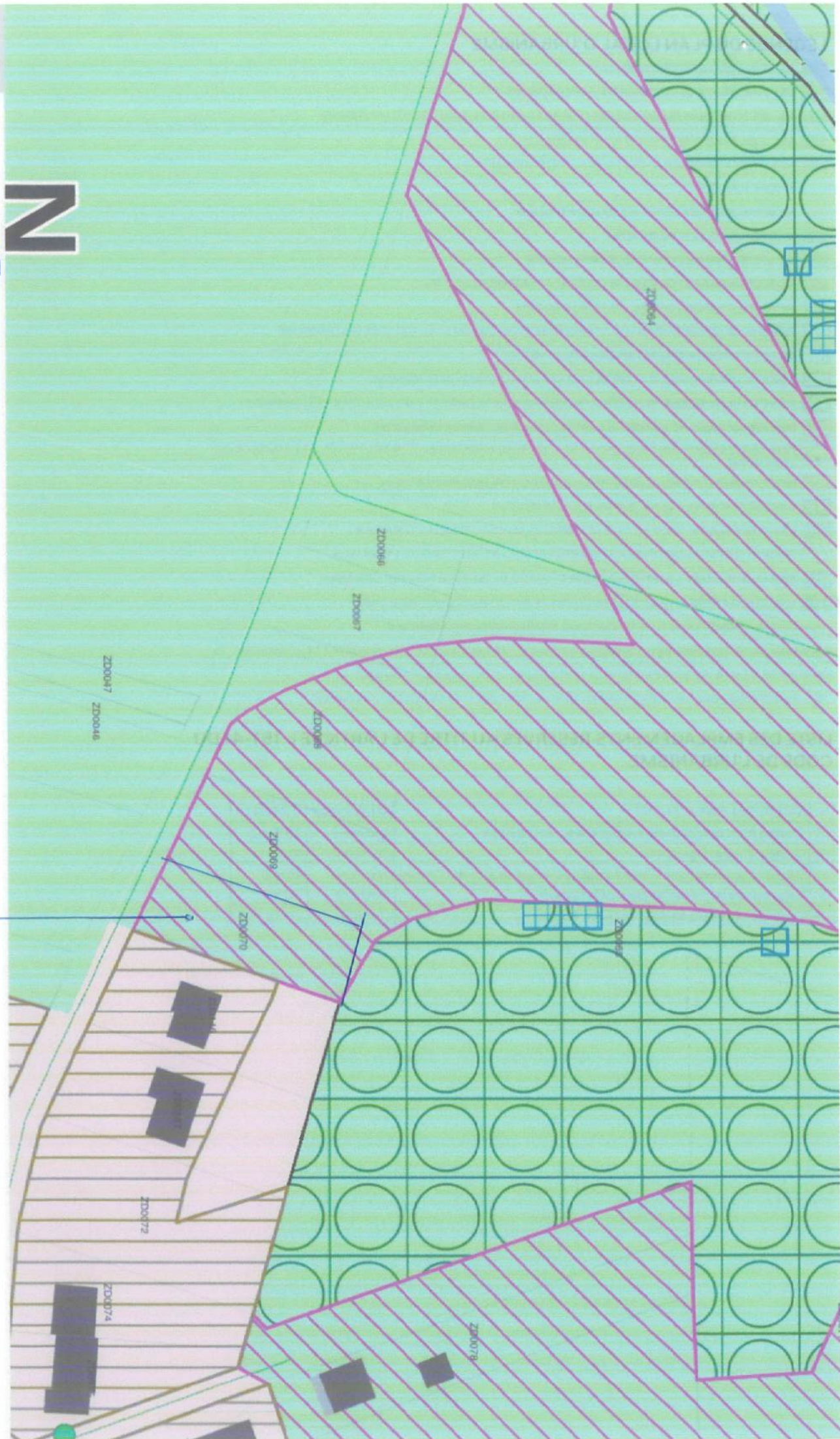




Annexe 2

Parc convenue par les 50 mètres de Risière

ma parcelle



Annexe 2

pas contenée par les 50 mètres de lisière

ma parcelle

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
-  ESPACE BOISÉ PONCTUEL À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

N°	NATURE DE L'EMPLACEMENT	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
01	Création d'une piste cyclable avec aménagement paysager	Commune	2 915 m ²
02	Création d'un passage piéton	Commune	10 m ²
03	Création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes	Commune	45 m ²
04	Élargissement du chemin du canal de la Madeleine	Commune	712 m ²
05	Création d'un parking paysagé au centre-bourg	Commune	429 m ²

photo n° ①

- projection de ce qui
pourrait être réalisé
dans le respect du site
et de l'environnement





15 rue de Paris
77950 MAINCY

Objet: Requête concernant le PLU
de MAINCY

Réf: Parcelle n° 2418 lieudit "les Guéraudins"
de 49 a et 50 ca

P.S: Annexes 1 et 2
photo n° 1

Madame La Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par la présente je vous sollicite afin de
bien vouloir étudier ma requête.

Depuis 1991 lors de chaque révision de
PLU, je réitère ma demande de passage de mon terrain
cité en référence en zone constructible.

A l'époque celui-ci se trouvait en Zone NC en
site classé du rû d'Ancoeur. Cependant des
maisons ont été implantées en face, de l'autre côté
de la route. Récemment un lotissement a
même vu le jour au fond de ma parcelle. (photo n°1)

Dans le PLU précédent il avait été
prévu une zone NDS (emplacement réservé n°4)
qui englobait mon terrain pour une superficie
de 23 452 m² qui avait pour destination
"Création d'une plaine de Jeux et de Sport" (Annexe 1)
et en face une zone Aub, CAP n°2 qui
prévoyait une Zone Artisanale.

Mme CALCOEN Annie
13 Rue de Trois Moulins
77950 HAINCY

Haincy, le 6 Juillet 2026

Objet: Requête concernant le PLU
de HAINCY

Réf: Parcelle n° 2418 lieudit "les Guéraudins"
de 49 a et 50 ca

P.S: Annexes 1 et 2
photo n° 1

Madame La Commissaire Enquêteur
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par la présente je vous sollicite afin de
bien vouloir étudier ma requête.

Depuis 1991 lors de chaque révision de
PLU, je réitère ma demande de passage de mon terrain
cité en référence en zone constructible.

A l'époque celui-ci se trouvait en Zone NC en
site classé du rû d'Ancoeur. Cependant des
maisons ont été implantées en face, de l'autre côté
de la route. Récemment un lotissement a
même vu le jour au fond de ma parcelle. (photo n°1)

Dans le PLU précédent il avait été
prévu une zone NDS (emplacement réservé n°4)
qui englobait mon terrain pour une superficie
de 23 452 m² qui avait pour destination
"Création d'une plaine de Jeux et de Sport" (Annexe 1)
et en face une zone Aub, CAP n°2 qui
prévoyait une Zone Artisanale.

A la lecture du nouveau PLU, surprise mon terrain est classé en zone AS, plus de projet apparemment d'aire de sport, par contre la zone Artisanale reste prévue. j'avoue que je suis très étonnée, je ne comprends pas comment à un même endroit à moins de 50 mètres un terrain peut devenir une Zone Artisanale, et qu'un autre s'il devenait "constructible" viendrait dénaturer le paysage et le rû d'Ancoeur.

Ne serait-il pas plus logique d'aller jusqu'au chemin? (Comme il était prévu en zone NDS) (voir Annexe 2).

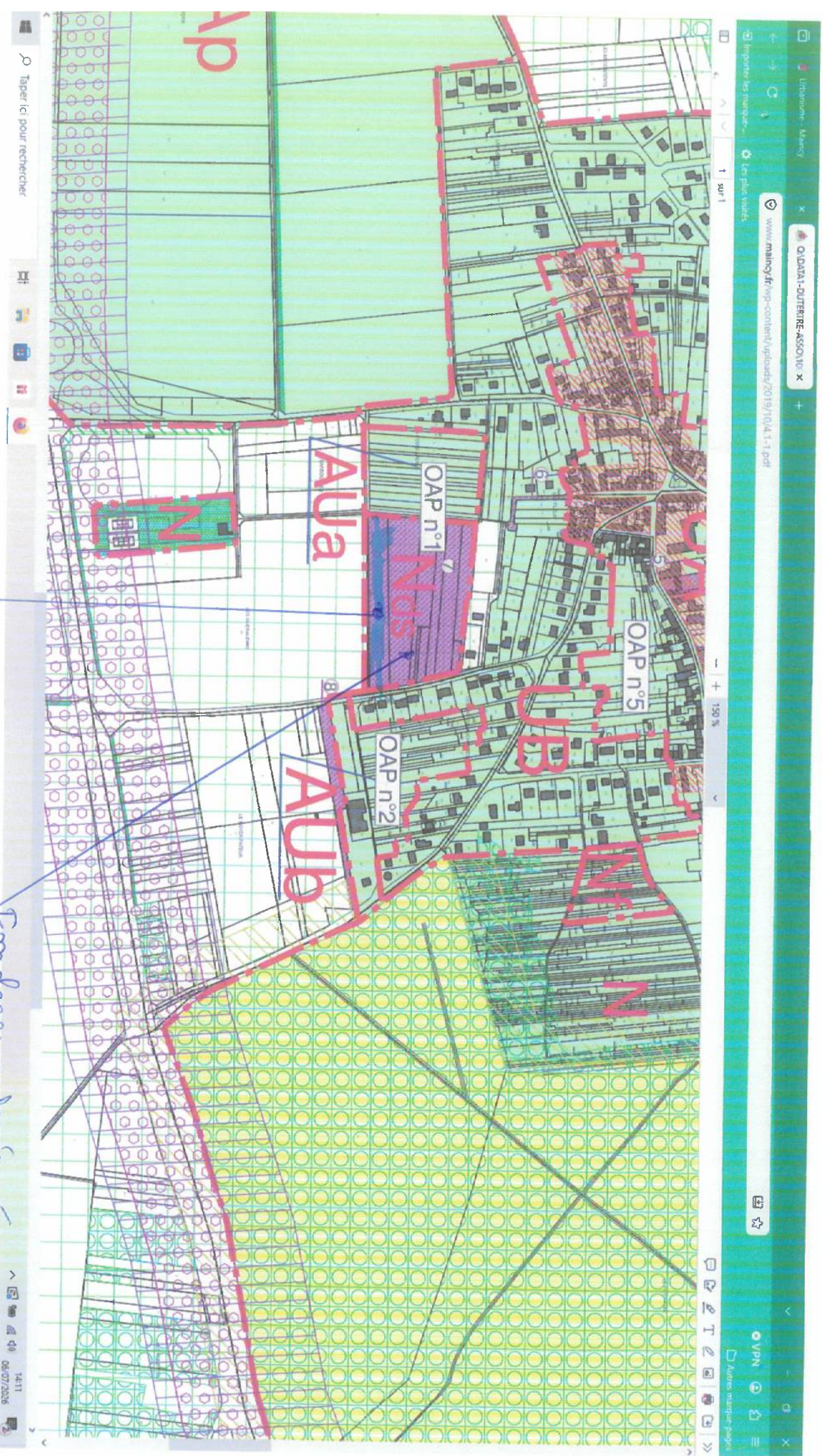
Je tiens à dire que je ne suis pas contre une Zone Artisanale, au contraire cela me paraît être bien pour la commune. Mais qui dit ZA, dit aggrandissement des routes (canal de la Madeleine) passages de camions...

En toute objectivité, si le but est bien de protéger le site du rû d'Ancoeur, au vu des aménagements déjà réalisés et ceux prévus, 4, 5 maisons, voir moins, ne vont pas altérer le site, sachant que des plantations peuvent être imposées afin de végétaliser.

Aussi je vous demande de bien vouloir étudier ma requête.

Recevez mes salutations distinguées.





Annece

1

ma parcelle

Zu 18

PLU 2014

Emplacement réservé
Nds $\rightarrow$ 23452m²
Création d'une place de
Jeux et de sport

photo n° 1

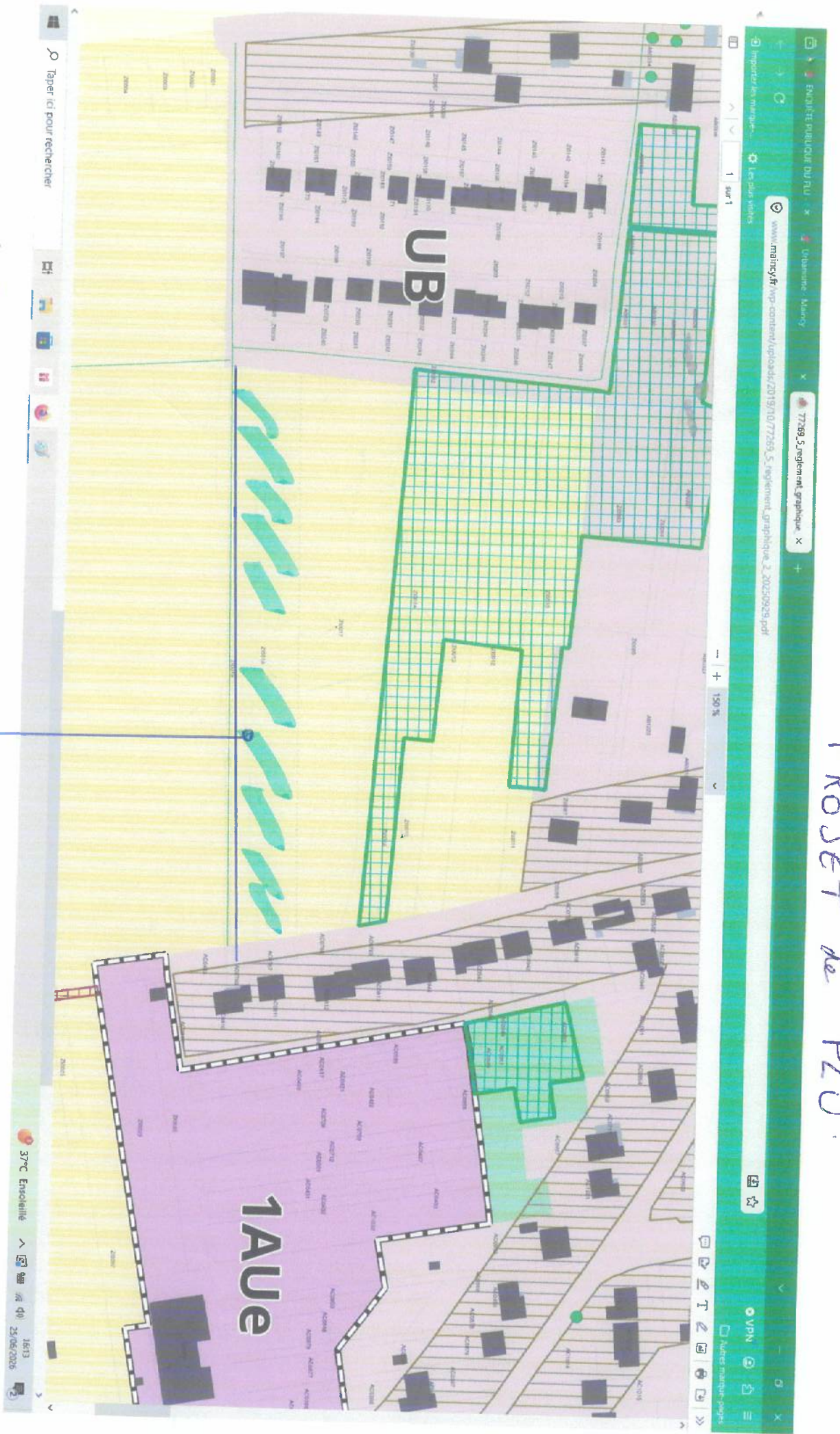
chemin d'accès au lotissement



chemin du Canal de La Madeleine



PROJET de PLU



Annexe 2

Ascanio de VOGUÉ
Gérant de La SCI VALTERRE
a déposé une demande de modification de
projet de PLU le 07/07/2026 à 15h30

[Signature]

ZONE NP

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- * Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière».

Il est rappelé que le secteur des Matelots-Mortemets, concernant la zone NP, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article NP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages, travaux et la création d'aires de stationnement nécessaire à l'accueil des visiteurs non prévus à l'article NP2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection du site.

Article NP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou de reconstruction, dès lors qu'ils sont, ainsi que leur destination, compatibles avec la mise en valeur du domaine national.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à la condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.
3. Les travaux ou ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc dès lors qu'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du parc naturel.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Maincy

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

Date Mar 2026-07-07 13:15

À Révision PLU <revisionplu@maincy.fr>

 1 pièce jointe (4 Mo)

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

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.)

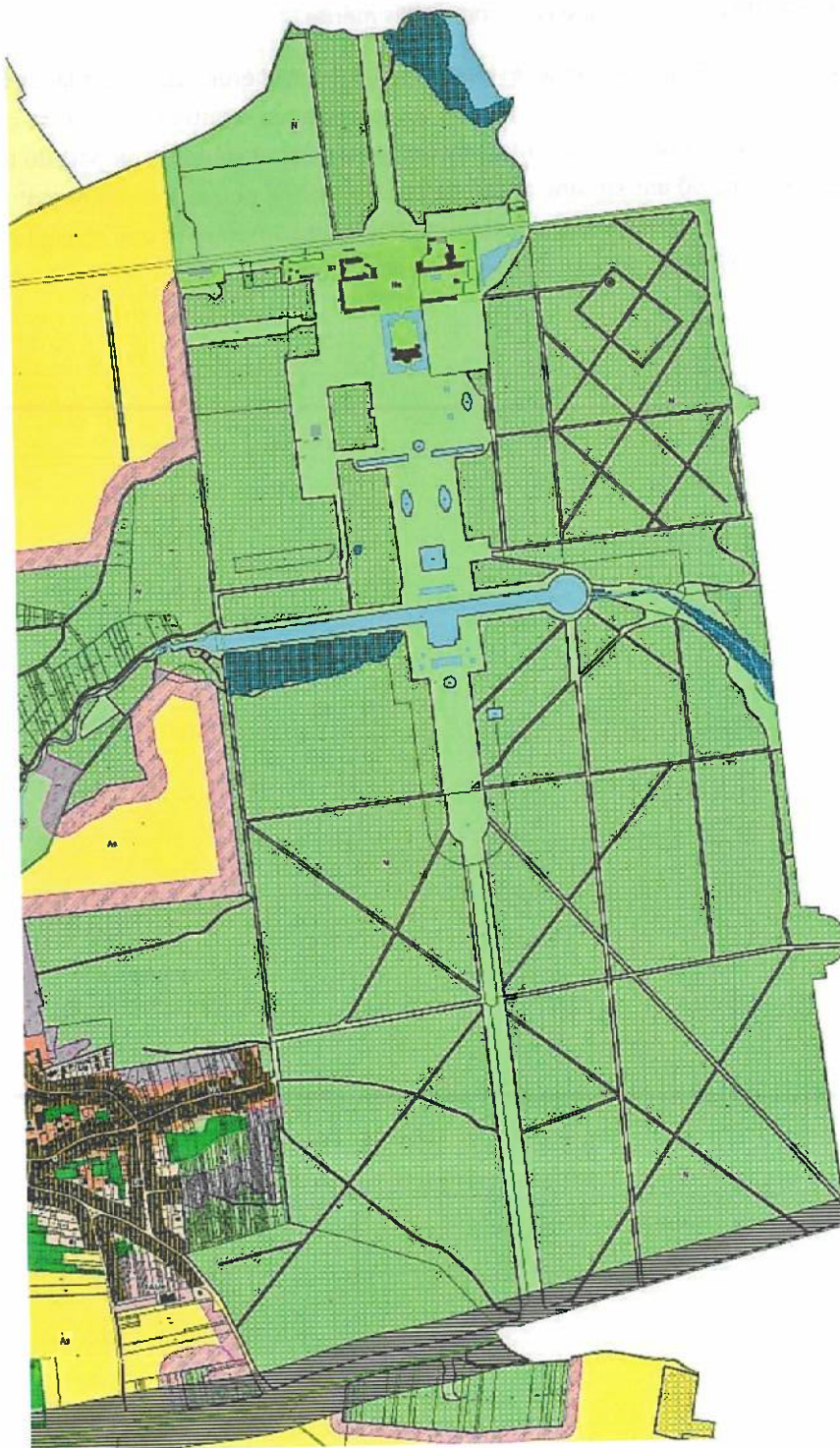
Les demandes de la SCI, qui reposent sur le schéma directeur approuvé par la CNPA sont donc parfaitement cohérentes avec les orientations du PADD. Le projet de PLU doit s'appuyer sur les éléments du schéma directeur.

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
	1AUa : 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

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

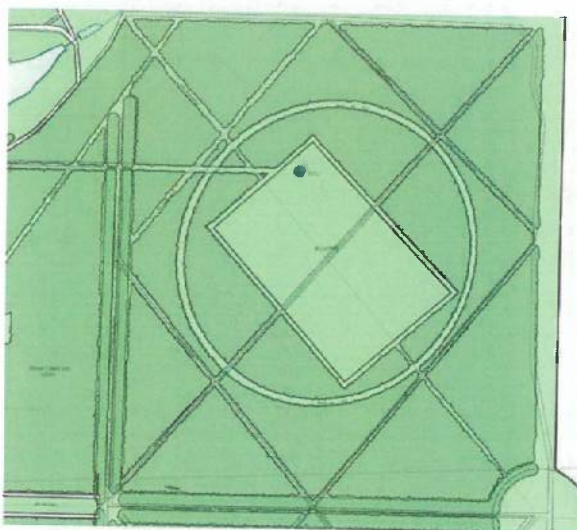
1. L'EBC du Petit Parc

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 :

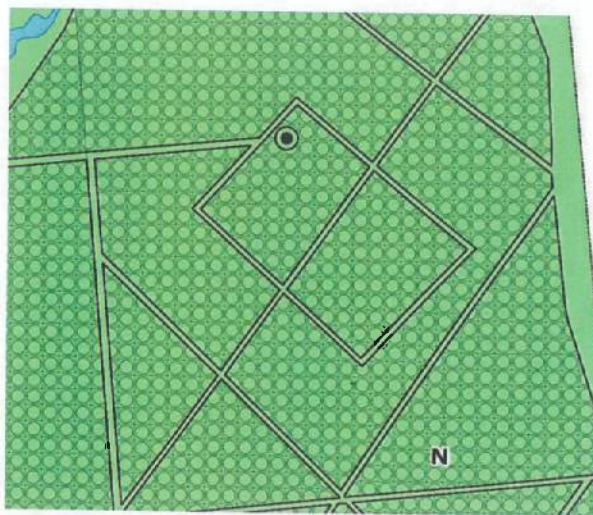
Extraits du schéma directeur :

- « 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.

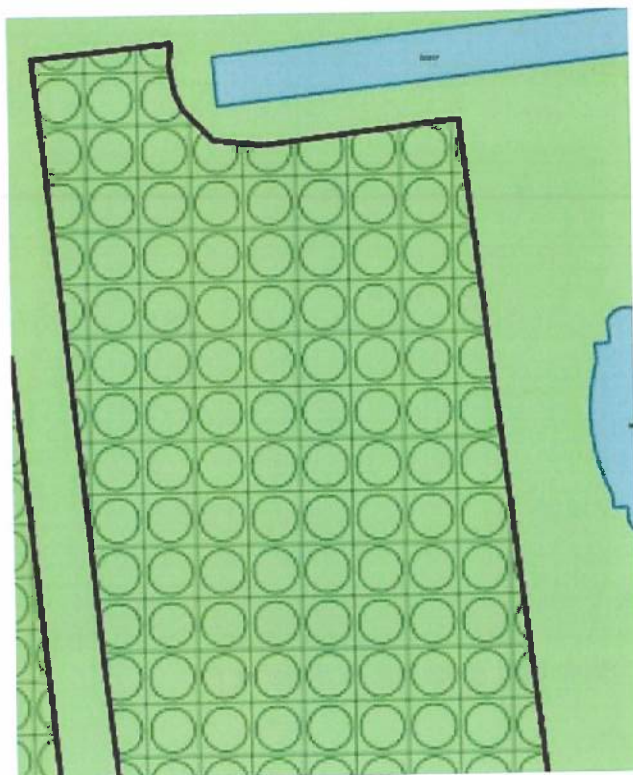
Il est nécessaire de supprimer cet EBC dans le projet de PLU.

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

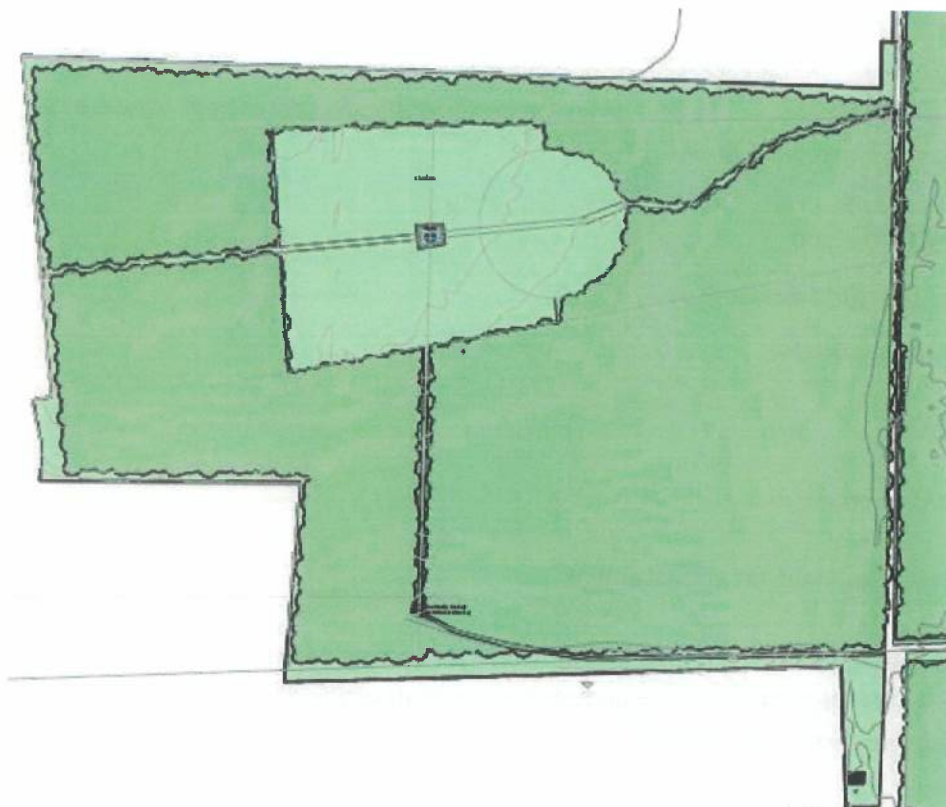


Extrait du schéma directeur de Vaux-le-Vicomte (VLV_SD_3_R, page 201)

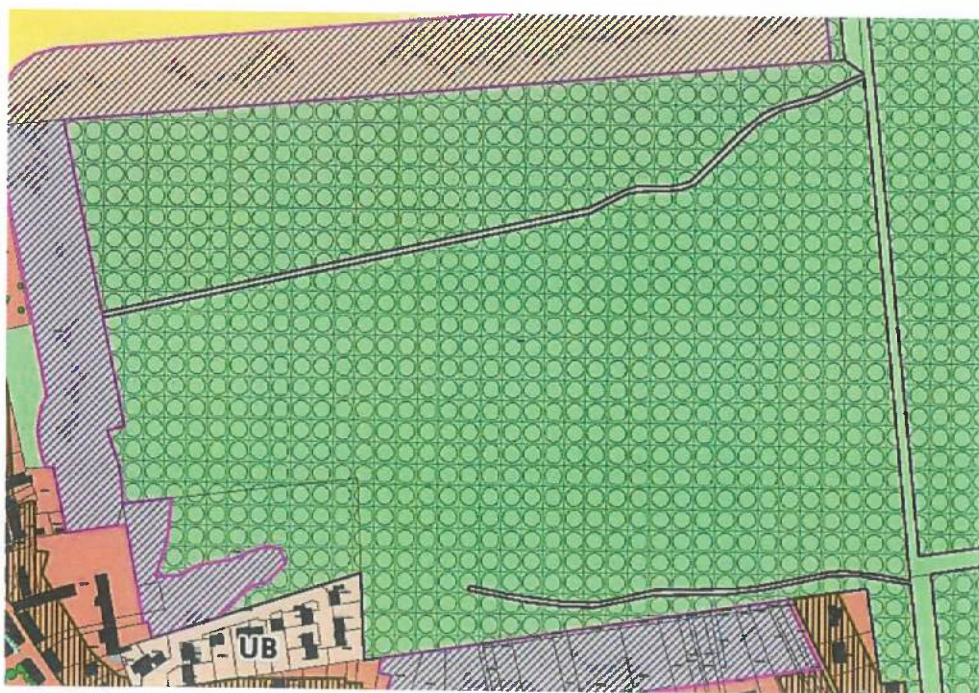
Le projet de PLU identifie sur ce bosquet un EBC.

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.

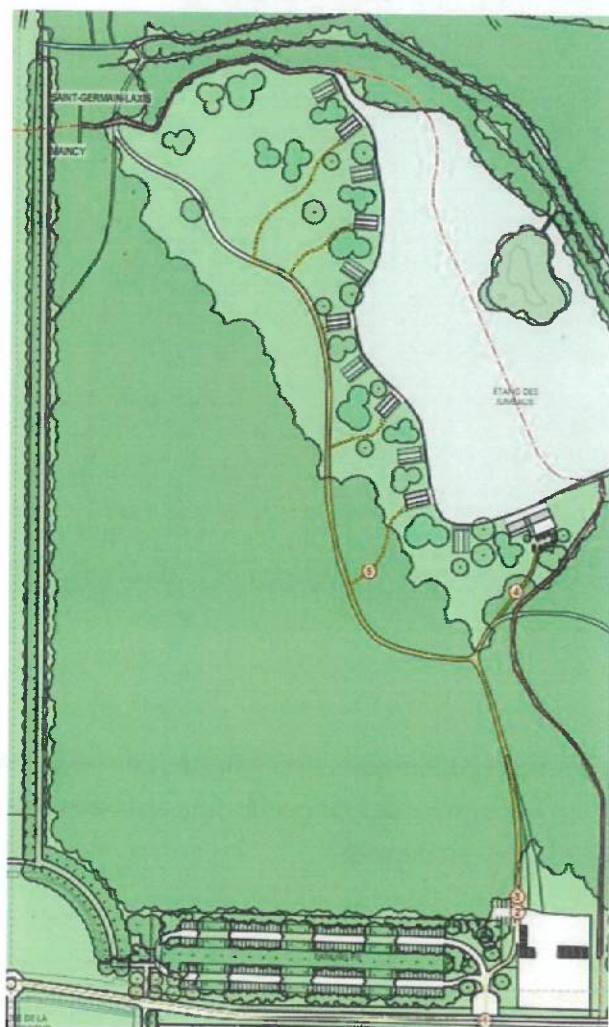
4. L'EBC du Parc des Jumeaux

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

Extrait VLV_SD_3_Z, page 289 :

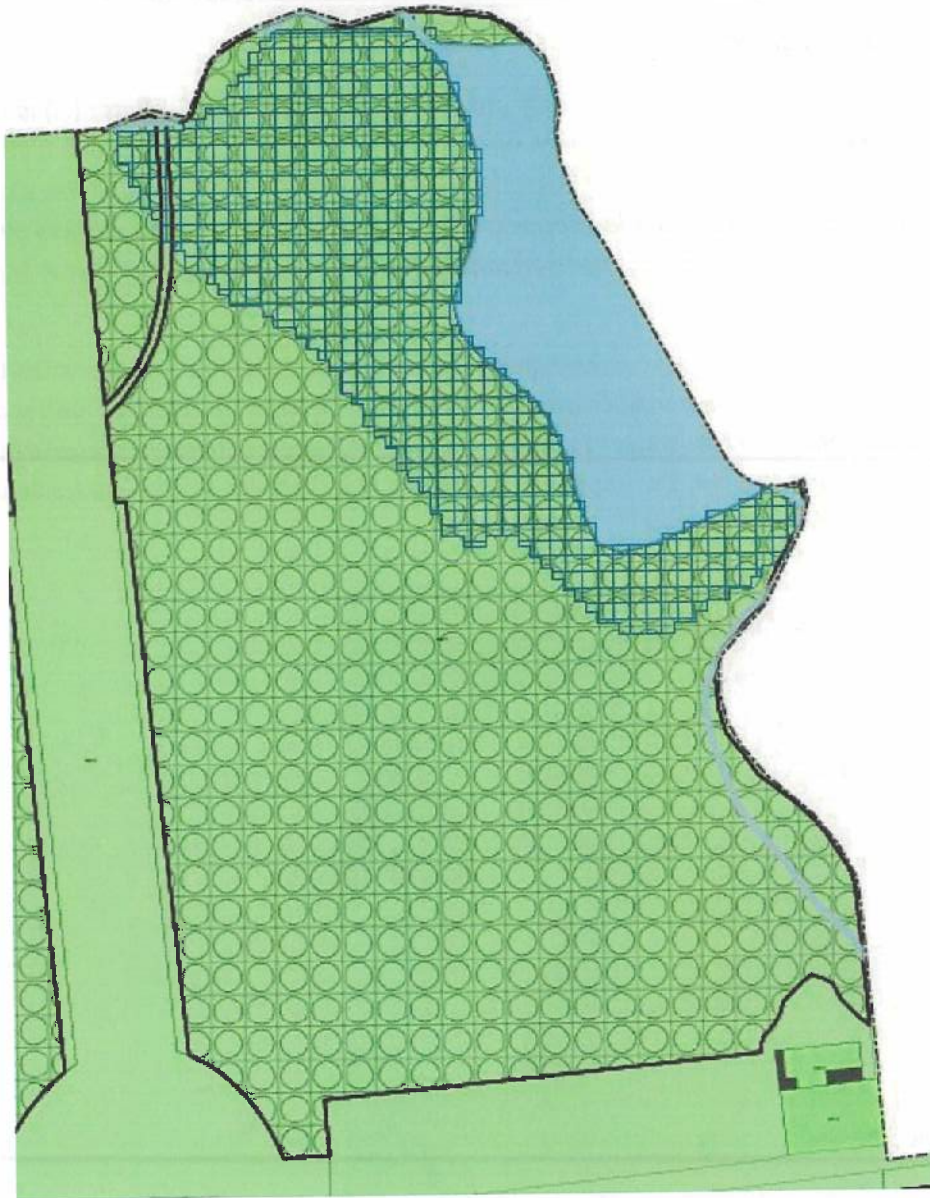
« Pour le moment, nous pouvons avancer que le projet comprendra les axes suivants : (...) la réouverture sous forme de prairie clairsemée d'arbres de la surface qui jouxte la berge ouest de l'étang des Jumeaux. Le boisement qu'on y trouve actuellement, essentiellement spontané, n'a qu'une vingtaine d'années. 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

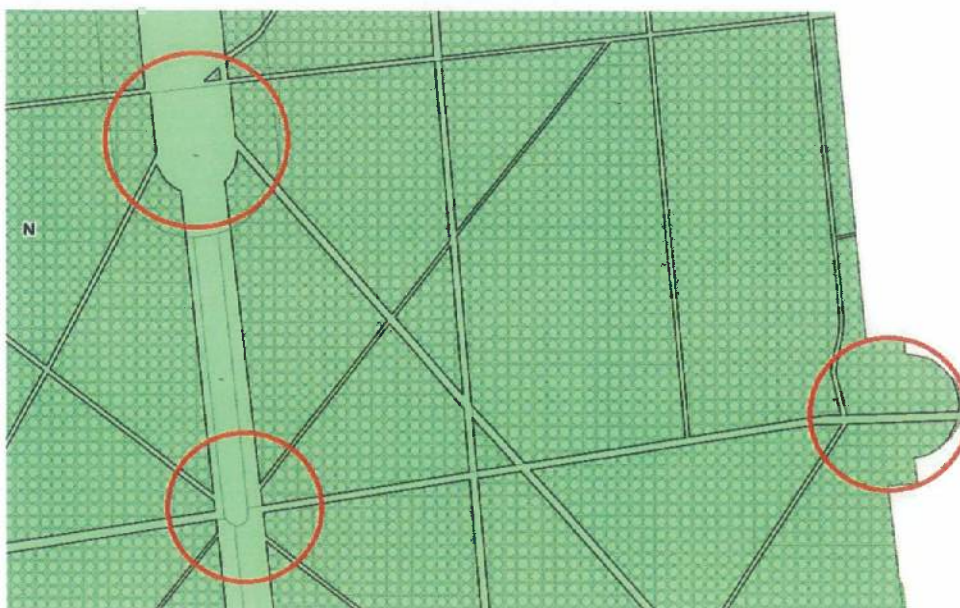
Il ressort du schéma directeur que :

« 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).

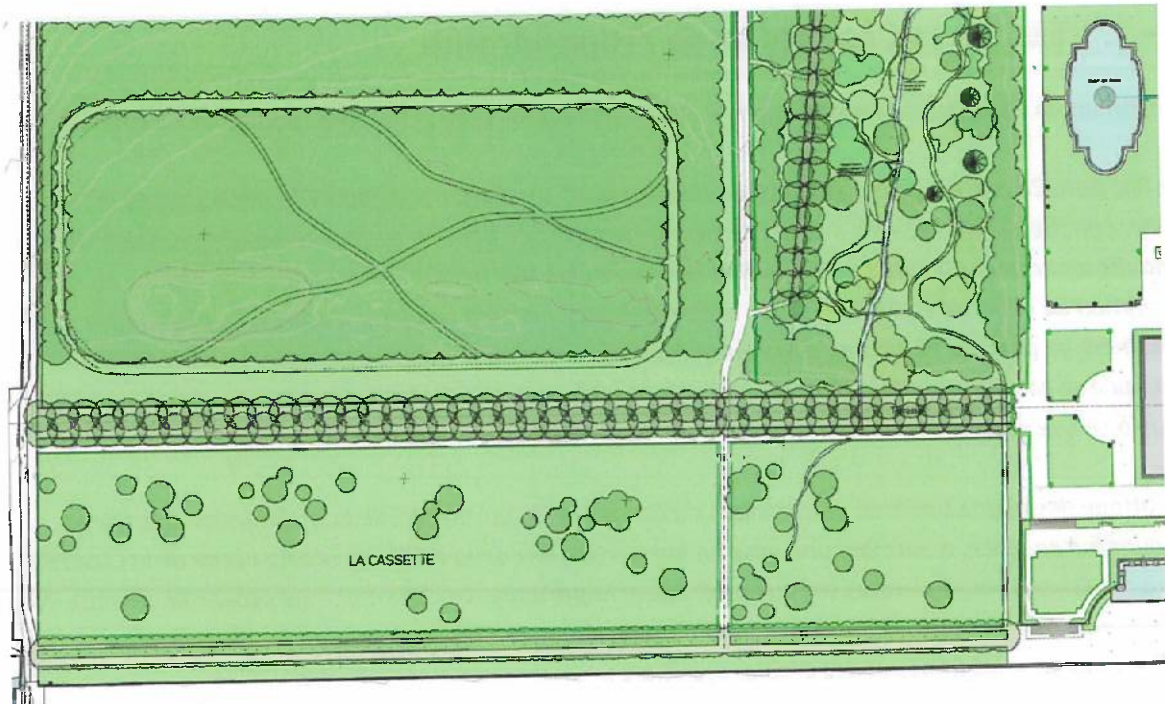
L’abattage des alignements de marronniers du Grand Canal, qui a précédé la replantation des tilleuls aujourd’hui en place, a entraîné une mise en lumière brutale de la lisière boisée du « pré » de la Casette et un dépérissement des arbres sur une profondeur importante. Le boisement qui occupe la Casette 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.”

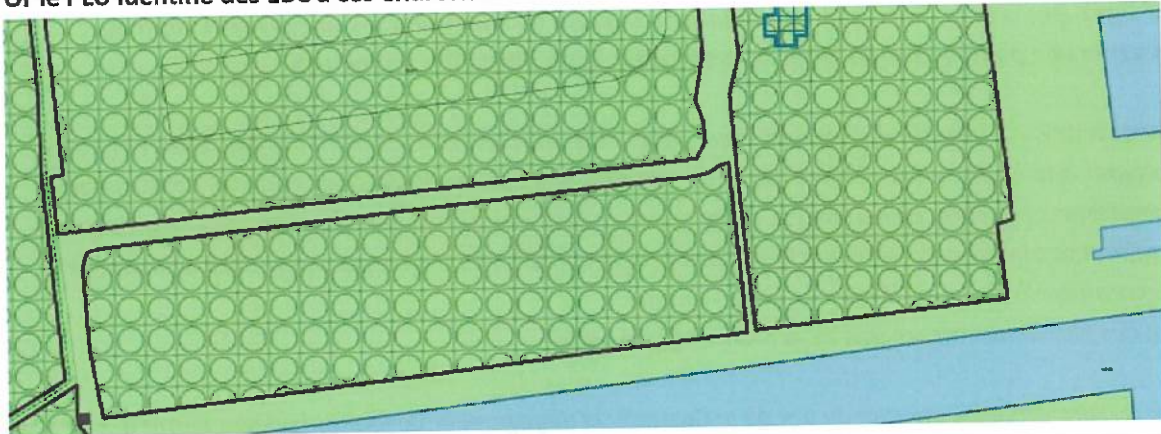
(Extrait du schéma directeur de Vaux-le-Vicomte VLV_SD_3_S, page 227)



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. 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.

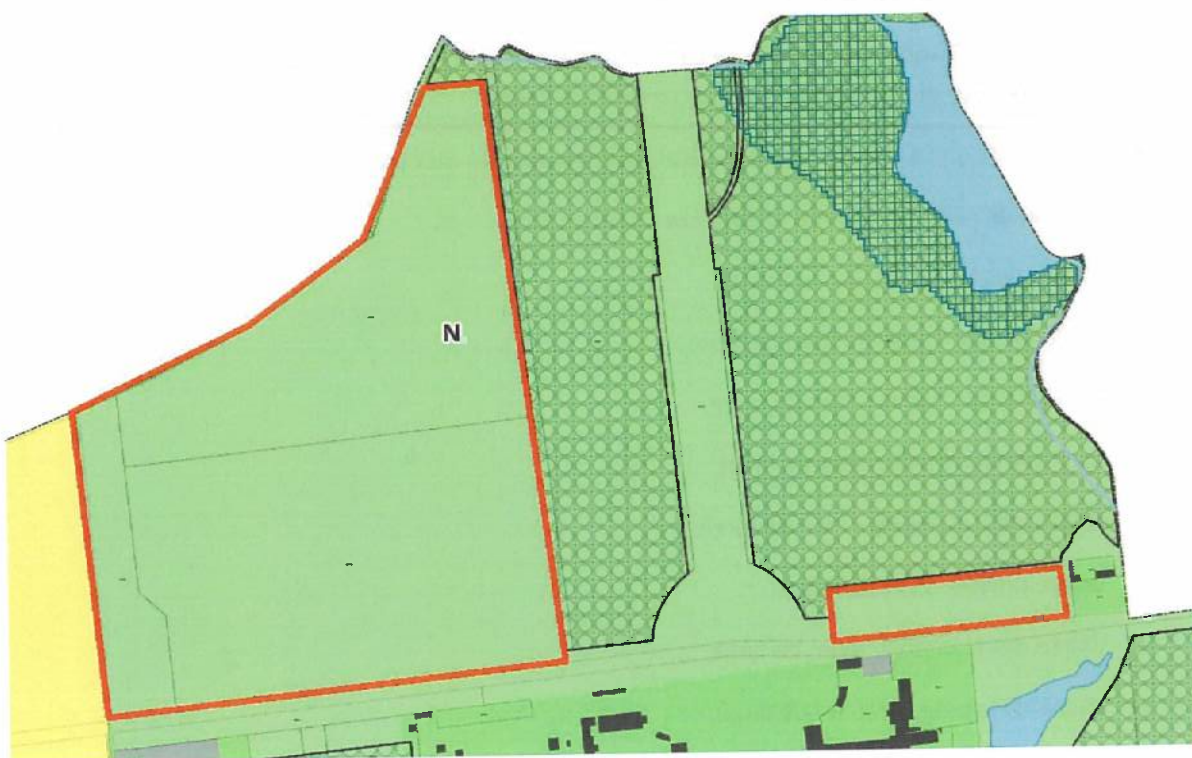
Dans le Grand Parc, qui s'étend au SUD du Grand Canal jusqu'au mur d'enceinte au SUD :

- 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.

9. 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) :



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 inexistants 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 écrit et graphique puissent garantir le maintien et la réalisation de ces espaces de stationnements indispensables au bon fonctionnement de cette activité touristique majeure en Seine-et-Marne.

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

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.

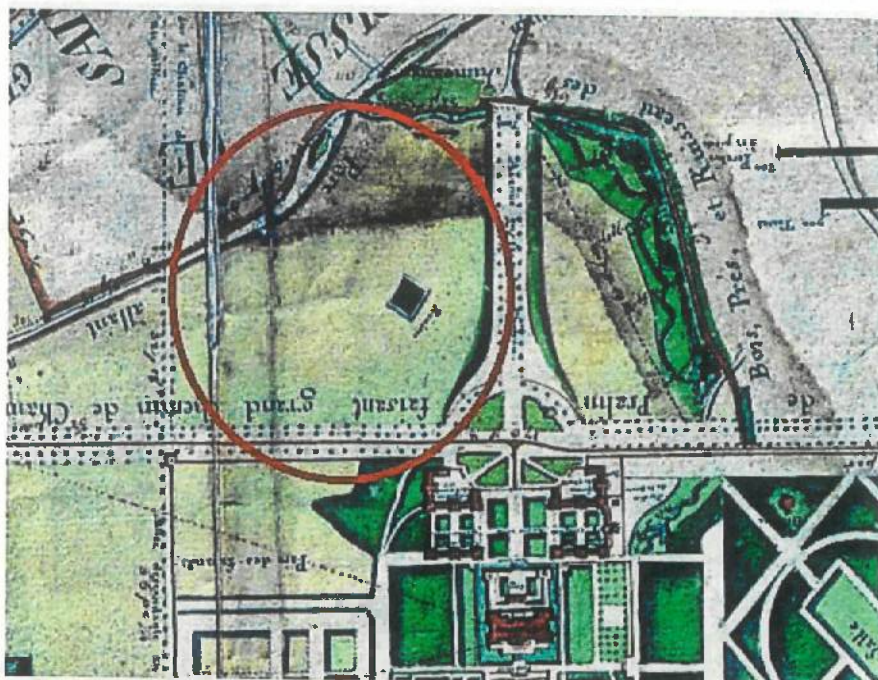
Pour répondre à l'avis de la DDT :

*« 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 :

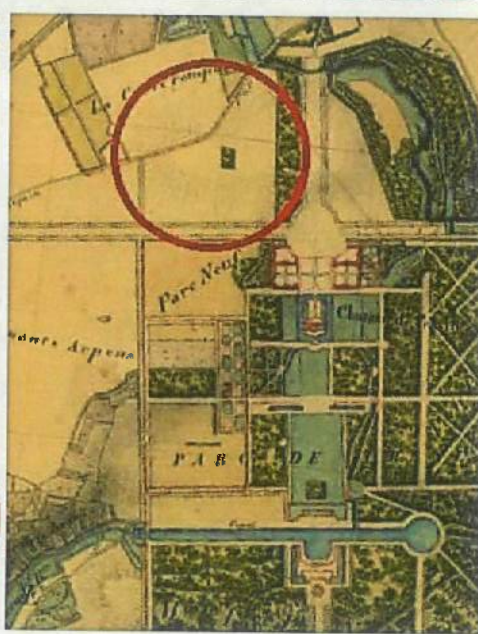
« Les cartes et plans anciens ainsi que les différentes campagnes de photographies aériennes couvrant le territoire pour Vaux-Le-Vicomte à partir de 1937, montrent que les arbres présents sur les surfaces au Nord de la départementale et à l'Est de la Grande Avenue sont le fruit de plantations pour la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



Plan d'intendance, détail

1788

[Archives départementales de Seine-et-Marne, 1 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-1183]

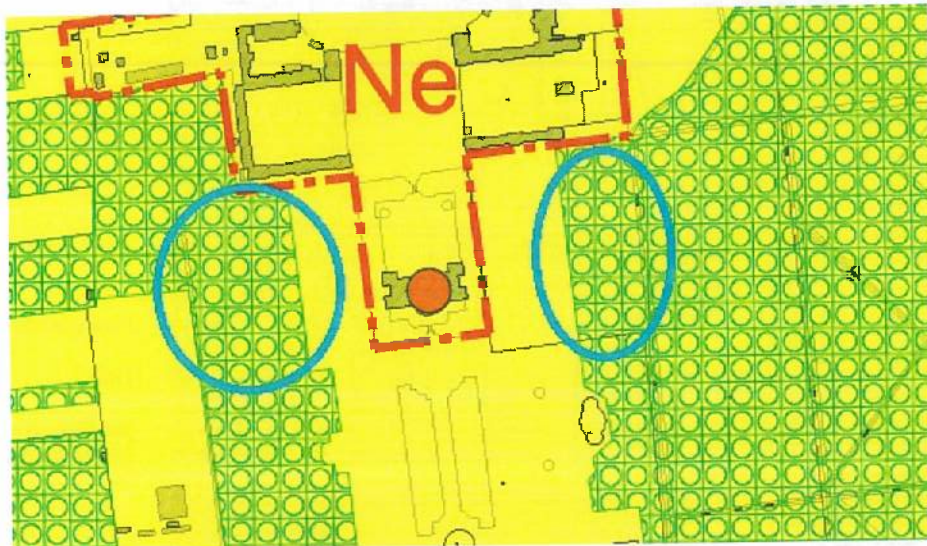
à droite : *Carte de l'état-major - environs de Paris, détail*

1818-1824

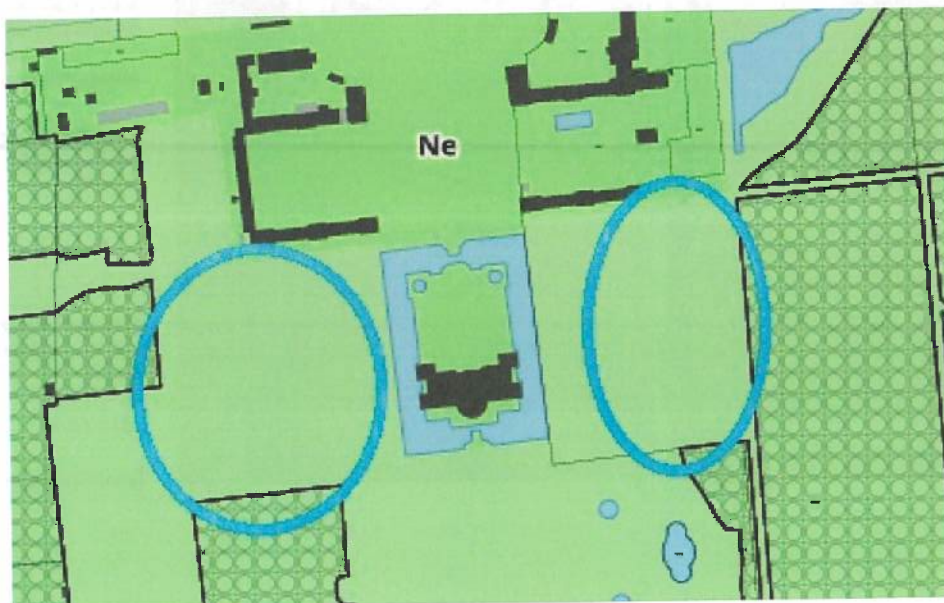
[geoportail.gouv.fr]

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 SFRIF-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'**OR79**, 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.

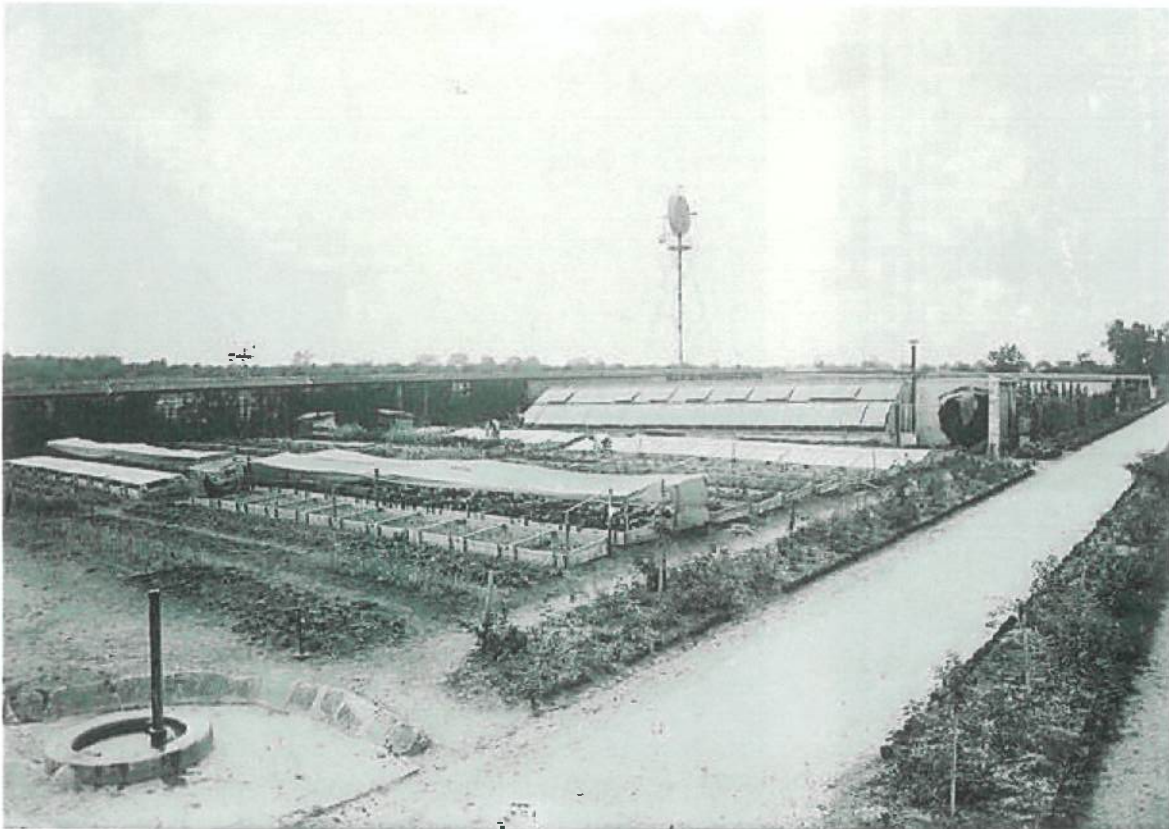
Il est donc demandé de maintenir la zone au Nord-Ouest du domaine en dehors du classement en EBC afin de permettre la mise en œuvre du schéma directeur voulu par la CNPA.

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

Le schéma directeur prévoit les aménagements suivants :

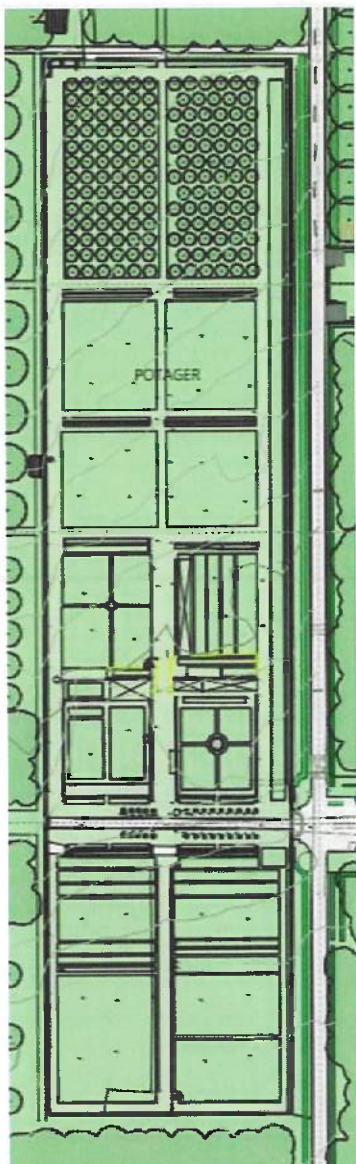
« Le projet de restauration du potager n'est pas strictement comparable aux autres opérations menées dans les jardins : il s'agit en effet moins ici de retrouver tel ou tel état historique, que de remettre en service un outil de production important, au service de l'activité générale du site. »

Extrait du schéma directeur (VLV_SD_2_D, p146)

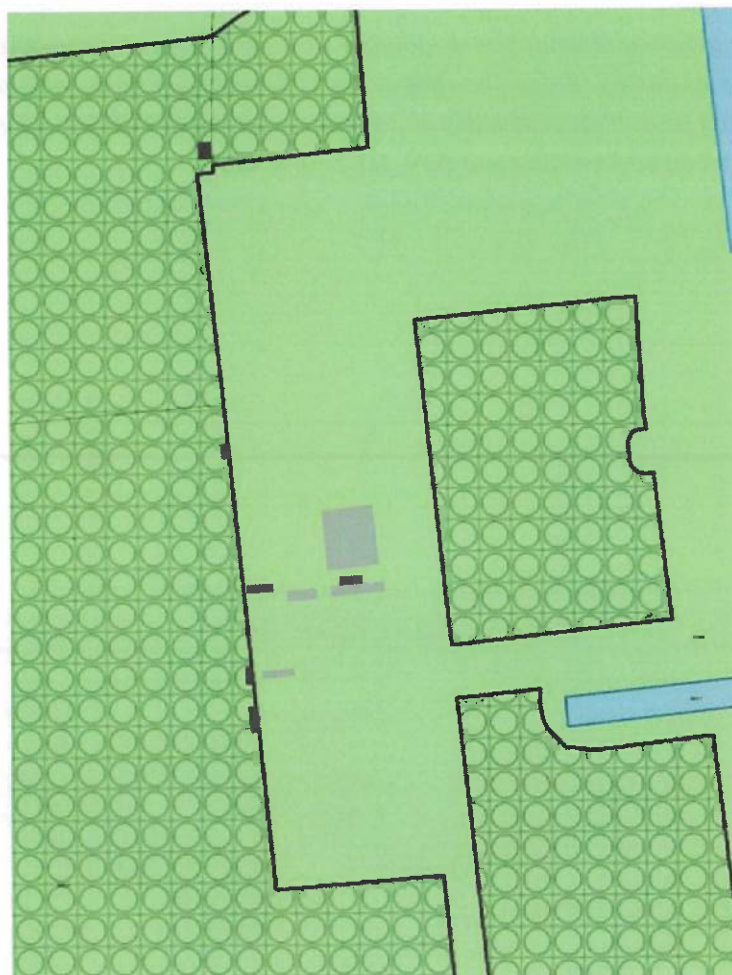


Le potager au début du XX^e siècle, photo schéma directeur de Vaux-le-Vicomte, VLV_SD_2_D, p146

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



VLV_SD_2_D, p150



N : ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

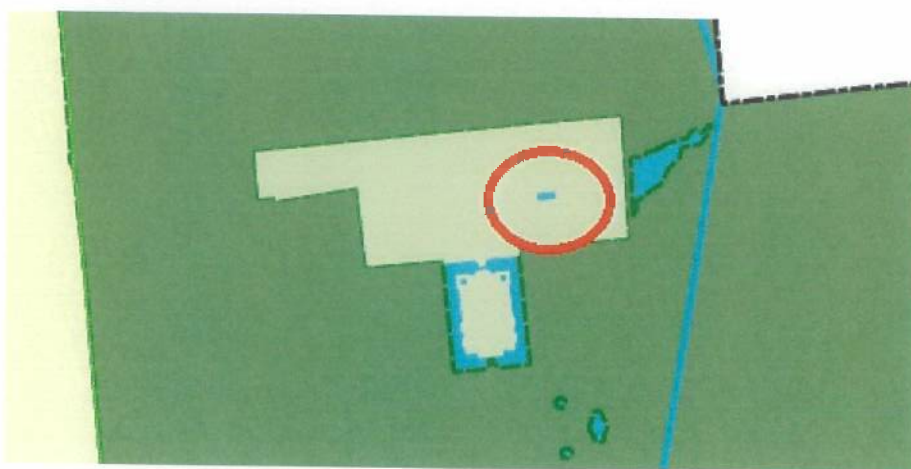
Règlement graphique du projet de PLU

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.

idées pour le nouveau PLU

À partir de christelle legros <legros.christelle@gmail.com>

Date Mar 2026-07-07 16:25

À Révision PLU <revisionplu@maincy.fr>

Bonjour et merci pour le gros travail effectué pour la constitution de ce nouveau PLU.

J'ai lu pas mal de pages et j'aurais aimé apporter quelques idées :

Peu importe le secteur de la commune, l'utilisation du bois pour les menuiseries empêche pour une très grande partie de la commune, l'entretien des maisons.

Le bois demande un ponçage et une peinture des menuiseries tous les 2 - 3 ans, cela étant épuisant, les Maincéens ne le font pas et l'esthétique du village en prend un coup.

De plus, l'aluminium a déjà été autorisé notamment pour des constructions publiques dans la commune donc ces autorisations devraient servir de "jurisprudence" dans les demandes.

Également, j'ai constaté un adoucissement des règles concernant les menuiseries non visibles depuis la rue en termes de dimensions et il est vrai que sur des façades non visibles depuis la rue cela n'est pas gênant donc bravo pour cette initiative.

Je voulais également vous faire part d'un souci concernant les jardins donnant sur un espace naturel. En effet, étant investis dans la cause animale et sensible à l'écologie, il est évident qu'il faut faciliter les déplacements et la possibilité pour les animaux de pouvoir se cacher dans des bosquets pour être tranquilles etc... mais n'importe qui peut voir dans nos jardins en se promenant à l'arrière et surtout n'importe qui peut couper un grillage facilement ou même enjamber un petit portillon. Afin de préserver notre intimité et surtout notre sécurité, pourrions nous mettre des clôtures pleines et portillons pleins mais en laissant 10 cm de surélévation afin que la petite faune puisse passer ?

Nous avons eu un refus pour l'isolation par l'extérieur alors que notre maison n'était pas en pierres mais j'ai cru comprendre qu'elle était autorisée maintenant si elle ne dépassait pas 30cm de profondeur. Tant mieux car certains logements n'ont pas la possibilité de réduire l'espace intérieur et cela empêche de sortir certaines maisons de passoires énergétiques.

Je n'ai rien vu concernant les piscines mais le PLU étant conséquent j'ai peut être raté l'onglet qui en parlait. Sinon pouvez vous m'indiquer les règles d'implantation des piscines creusées ?

Enfin, il aurait été bien de prévoir sur Maincy, un espace dédié aux soins de la faune sauvage par une association sur un terrain laissé à l'abandon par exemple à côté des terrains de tennis.

Bon courage pour la lecture des mails des Maincéens.

Cdl't.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou qu'ils soient nécessaires à une mise en valeur du parc.

Par ailleurs, dans le secteur NPa, peuvent également être admis sous condition :

1. Les 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 ;
 - que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'entretien et à la gestion du site, tels que abris pour le matériel ou les animaux, serre, local technique, atelier, logements de personnel, gardiennage, bureaux, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant et nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux liées et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m².
4. L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
5. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
6. L'aménagement de terrains nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'il est réalisé dans le cadre du Schéma Départemental et localisé dans les secteurs NPa1 (secteur des Mortemets).

Article NP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

REBOLLO Romain

le 07/07/26 06 64 70 56 37

21 rue Eugene Bailly, Taincy

Arbres remarquables :

Sur les parcelles (zone U_s) : 335, 334 et 333 apparaissent des arbres qui sont désormais existants ou totalement classiques (conifère, prunier, sapin). Il est demandé le déclassement de ces arbres.

Zone dite "éléments de paysage à protéger"

Sur les parcelles (zone U_s) : 329, 330, 332 et 328 (331 aussi compte mais je ne suis pas le propriétaire), le nouveau PLU classe donc cette zone. En vue aérienne (google MAPS), cette zone fait penser à une zone boisée alors qu'en réalité, il s'agit de jardins avec bordes de végétalisation par manque de taille et de quelques grands arbres. Selon les photos que je vais joindre par email, on peut clairement comprendre le positionnement.

Pis de manière isolée, ces sujets peuvent paraître annodins mais réunis, cela rend des terrains en zone U_s : non constructibles.

PS : il est à noter que les terrains 328, 329, 330, 332 se retrouvent enclavés si je viens à les vendre (suite à un arrêté empêchant depuis peu, toute circulation sur chemin ruraux).

Pas de zone 30m constructible constaté aux abords de la rue Jean de la Fontaine sur le nouveau PLU, également. Rue privée ?

Merci.

A. Girard Foncier Conseil

le 07/10/2026

Monsieur le Comptable,

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte
notre proposition ci-dessus.
Bien cordialement

Demande de modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « LES BIAIS » MAINCY

- Je représente une société d'aménagement foncier et à ce titre suis porteur d'un projet dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur « les biais ».
- Notre travailons depuis plusieurs mois sur un projet et à ce titre nous souhaitons vous faire part d'une observation relative à la densité attendue sur de cette OAP.
- Nous préconisons afin de concilier la volonté de la commune et les impératifs économiques du projet, de préconiser une densité de 16 logements individuels maximum.
- Pour la bonne réalisation de ce projet, nous souhaitons vivement que vous puissiez prendre en compte notre demande ci-dessus.
- Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos remerciements les plus sincères.

