

ENQUETE PUBLIQUE
SUR RÉVISION
Du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
De la VILLE de MAINCY

RAPPORT

Remis le : 5 août 2026

Edith MARTINE
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun
Décision n°E26000026/77

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE, OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1 Préambule

1.1.2 Objet de l'enquête publique

1.2 CONTEXTE

1.2.1 Diagnostic territorial

1.2.2 Etat initial de l'environnement

1.3 CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

1.3.1 Cadre juridique

1.3.2 Concertation préalable

1.4 LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1.4.1 Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

1.4.2 Le règlement et les Opérations d'aménagement et de Programmation (OAP)

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.1.2 Dates, lieu de l'enquête publique

2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique

2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1 Avis de l'autorité environnementale

2.2.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.2.3 Echanges avec la mairie de Maincy

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1 Observations du public

2.4.2 Demandes de la SCI Valterre, propriétaire du domaine de Vaux-Le-Vicomte

2.5 OPÉRATIONS APRES CLÔTURE

2.5.1 Remise du procès verbal de synthèse

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS et DES AVIS DES PPA

3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.2 AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

ANNEXES

Décision de désignation du 22 avril 2026 par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Melun d'Edith MARTINE comme commissaire enquêteur titulaire et de Monsieur Salim ELCHAOUÏ comme commissaire enquêteur suppléant.

1. GÉNÉRALITES

1.1 PRÉAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1 PRÉAMBULE

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 juin 2026 au 7 juillet 2026 pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maincy.

La commissaire enquêteur désignée dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des citoyens ainsi que l'échange d'informations entre le public et la commissaire enquêteur sur ce qui concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maincy.

1.1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

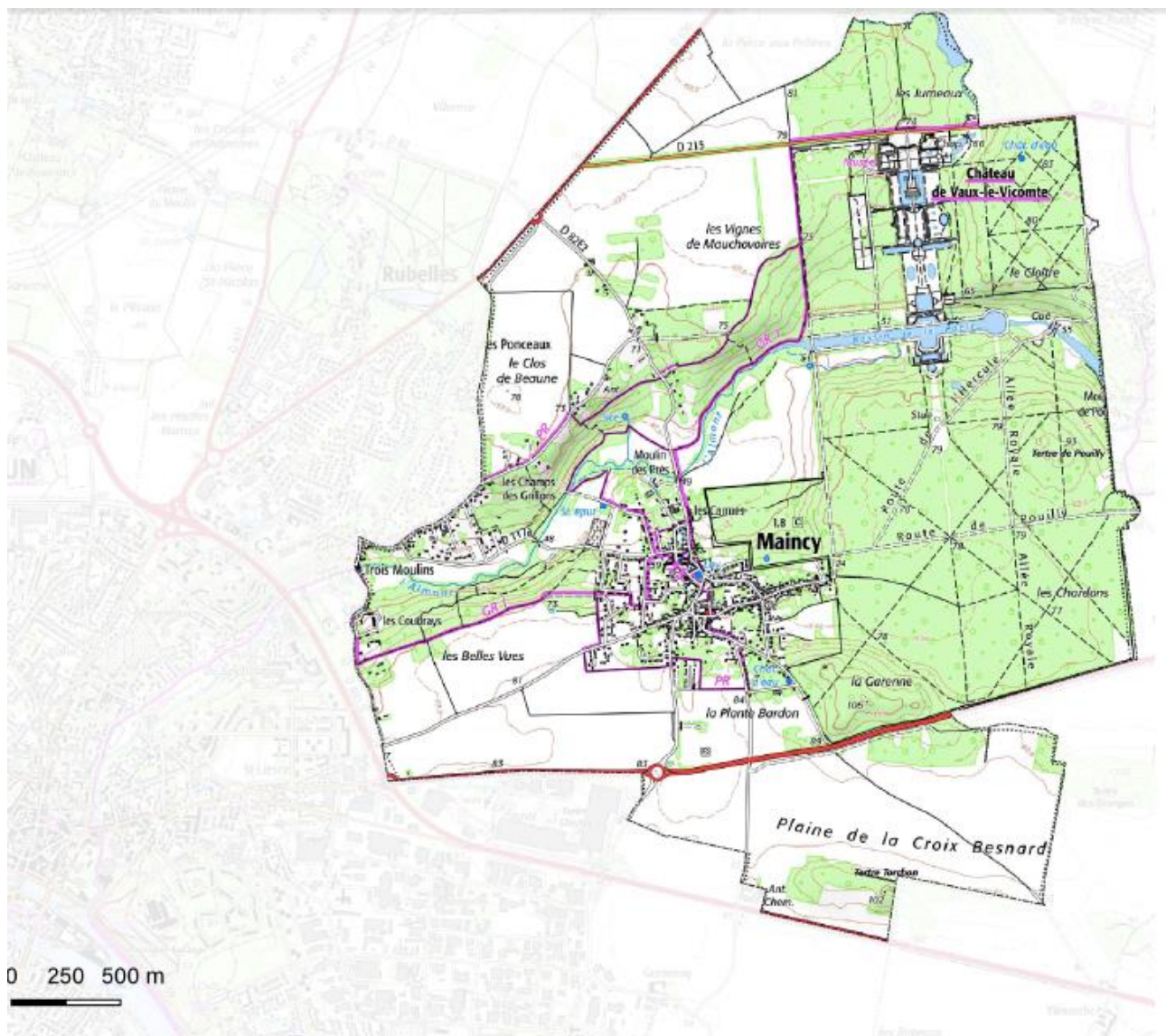
Cette enquête publique porte sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Maincy, approuvé le 17 novembre 2014 et qui n'a pas connu de modification depuis cette date.

Les principaux objectifs du projet de révision du PLU soumis à l'enquête publique sont indiqués dans la délibération du conseil municipal du 17 janvier 2022 :

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

1.2 CONTEXTE

1.2.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Maincy est une commune de Seine et Marne située à 3 km au nord est de Melun.

C'est une commune rurale et résidentielle de 1833 habitants en 2022 pour une superficie de 10,19 km².

La commune est constituée :

- d'un bourg central ancien d'une grande qualité
- de différents hameaux dont les 3 Moulins
- du château de Vaux-Le-Vicomte et de son parc qui couvre à l'Est, près de la moitié du territoire
- d'espaces agricoles
- de différents boisements

Elle est classée « Petite cité de caractères ».

Elle fait partie du canton de Melun et est rattachée à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) dont l'ambition est de mettre en place un développement harmonieux et équilibré de l'agglomération dans le respect de l'identité de chaque commune

CAMVS exerce diverses compétences, et en particulier les compétences suivantes en lien avec la révision du PLU de la commune : développement économique et touristique (aménagement des zones d'activités existantes), aménagement de l'espace (organisation des transports urbains), équilibre social de l'habitat (élaboration du Plan local de l'habitat : PLH), infrastructures et équipements (création, aménagement ou entretien de voirie d'intérêt communautaire, participation financière à l'étude et la réalisation d'infrastructures : liaison douce ...transports en commun ...), environnement et cadre de vie (assainissement, gestion des déchets, aménagement de des berges de rivière et de rus, études, aménagement et entretien des espaces boisé d'intérêt communautaire de plus d'un hectare)

Caractéristiques des habitants :

En 2022, la commune comptait 1833 habitants. Après une décroissance entre 1960 et le milieu des années 80, on constate une augmentation de 8% du nombre d'habitants depuis 2016 et un renforcement du vieillissement : 25% des habitants ont moins de 20 ans et 16,8 % ont plus de 65 ans.

Si l'on compare Maincy et CAMVS : 18,1% de moins de 15 ans contre 21,6% pour CAMVS, et 16,8% des plus de 65 ans contre 15% pour CAMVS on constate que le vieillissement est plus important que sur CAMVS, en effet seules 3 autres communes ont un vieillissement encore plus prononcé qu'à Maincy.

Hormis les retraités (1 habitant sur 3) dont la part est stable, on remarque la baisse notable de la part des professions intermédiaires (16,8 % à 15,2 %), des employés (15,4% à 14,5%) et des ouvriers (12% à 8,2%) et l'augmentation des autres personnes sans activité professionnelle (12,6% à 18,4%).

La proportion des retraités et des cadres est plus importante à Maincy par rapport à CAMVS,

Caractéristiques des logements

Le nombre de logements est en augmentation continue depuis 1975 mais particulièrement importante entre 2016 et 2022. : 820 logements contre 747 en 2016 soit +8,9%.

90,2% (742) des logements sont des résidences principales, 2,5% (20) sont des résidences secondaires et 7,1% (58) sont des logements vacants. Le pourcentage de ces derniers est identique à ceux de CAMVS. La remise sur le marché de ces logements est une alternative à l'étalement urbain face aux besoins en logement mais leur remise sur le marché se heurte à de nombreuses difficultés : succession difficile, inadéquation aux besoins du marché, insalubrité etc...

Les logements, composés essentiellement de maisons (82,6%) sont en majorité (près de 71%) de très grande taille : 47, 7% ont 5 pièces ou plus, et 23,1% ont 4 pièces.

81,2% sont occupés par des propriétaires mais l'on constate une augmentation de la part des locataires : 18,8 % en 2022 contre 15,1 % en 2016.

Par contre, la part des logements sociaux est stable et particulièrement faible : 2 logements soit 0,3 %. Cependant la commune ne se situe pas dans le périmètre d'application de la loi SRU et n'est donc pas soumise à l'obligation d'avoir 25% de logements locatifs sociaux.

La mobilité résidentielle est faible : 25 % des ménages habitent la commune depuis plus de 30 ans mais 41% l'habitent depuis moins de 10ans. En règle générale cette mobilité est plus faible que sur CAMVS : ex : l'emménagement récent (mois de 5ans) et de 27,2% pour Maincy contre 37,2% pour CAMVS.

Les logements de la commune accueillent de moins en moins d'habitants par logement :

- une seule personne : 28,5% (en augmentation de 1,8 % depuis 2016)
- couple sans enfant : 29,5% (en légère baisse depuis 2016)
- couple avec enfant : 31% (en légère hausse depuis 2016)
- famille monoparentale : 8,9% (en légère baisse depuis 2016)

Ceci conduit à une sous occupation très importante égale à 60,7% soit plus d'un logement sur 2 : 38,2% de 6 pièces et plus sont occupés par 2 personnes, seuls 38,8% des logements ont une taille adaptée à la taille du ménage.

Le PLH 2022/2027, défini par CAMVS, a fixé un objectif de création de 60 logements sur 6 ans.

La commune ne dispose pas de structure d'accueil pour les personnes âgées mais accueille un centre éducatif spécialisé, le Coudray, pour les enfants de 6 à 14 ans.

Economie et emploi :

Les actifs ayant un emploi est de 68,1%, celui des chômeurs est de 5% et celui des inactifs est de 26,9% (en hausse par rapport à 2016 : 21,3%). Le nombre d'emplois sur la commune est en hausse : 295 contre 274 en 2016. Il n'y a plus d'agriculteurs et ce sont les professions intermédiaires qui sont en forte hausse et les plus représentées (32,4% contre 19,9% en 2016). Par contre la proportion des cadres (15,1 contre 22,2%) et des artisans, commerçants (3,5% contre 8,2%) est en baisse.

Moins d'un actif sur 10 travaille sur la commune.

La médiane du revenu disponible (27 900 €) est nettement supérieure à celui de CAMVS (22 500€) soit plus 24%.

La commune comptait 44 établissements au 31 décembre 2024 : commerce, transport, hébergement, restauration ...68,2% comptent entre 1 et 9 salariés, seuls 2,3% comptent plus de 50 salariés.

L'offre commerciale est limitée, fragile mais appréciée et parfois jugée insuffisante : une brasserie, une boulangerie, une épicerie, un coiffeur, un restaurant. Les polarités commerciales sont situées sur les communes voisines en particulier à Melun.

L'agriculture constitue une des activités historiques et son empreinte est encore largement visible sur le territoire. Cependant, la surface agricole utilisée est en constante diminution : entre 2000 et 2020, diminution de près de 60% (817ha à 329ha) soit une baisse de 3,3ha par an. Ces surfaces sont utilisées pour la culture de céréales et d'oléoprotéagineux.

Les équipements publics sont peu nombreux mais en rapport avec l'importance de la commune.

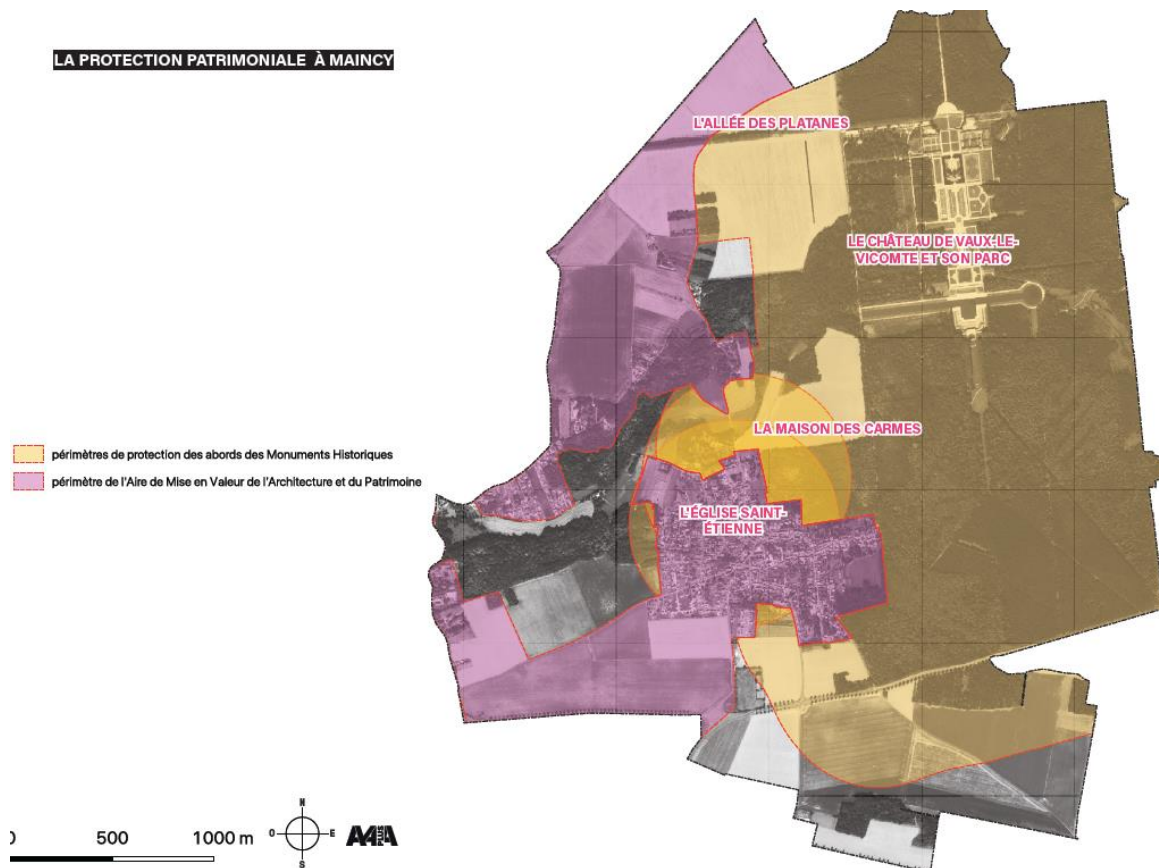
1.2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune présente un relief de plateau, ponctué de collines, entaillé par le vallon de l'Almont.

Plusieurs petits cours d'eau traversent la commune d'Est en Ouest avec des zones humides qu'il convient de protéger. Le territoire offre de belles perspectives visuelles qu'il convient aussi de protéger.

Un noyau historique préservé et un patrimoine avec de fortes protections : site classé du ru d'Ancoeur, des monuments historiques : l'église St Etienne, ancienne Maison des Carmes, allée des platanes, château de Vaux-Le-Vicomte et un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est en cours d'élaboration pour remplacer l'AVAP actuelle (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

LA PROTECTION PATRIMONIALE À MAINCY



De nombreux boisements et jardins, des cœurs d'îlots avec une densité végétale intéressante permettent de qualifier Maincy comme un village où la nature en ville est bien présente. Il existe un important réservoir de biodiversité dans le domaine du château de Vaux-Le-Vicomte.

Des routes nationales ou régionales sont situées à proximité : A5, A6, N105 et N104 mais ne traversent pas la commune. Plusieurs départementales sont présentes sur le territoire et la D408 et D605 sont classées routes à grande circulation mais sont éloignées des zones résidentielles. Le réseau local interne aux quartiers (rues et chemins) est dense. Le village est traversé par le GR 1 et le PR4.

Le réseau public de transports en commun est insuffisant : faible desserte en termes de fréquence de passage de plusieurs lignes de bus ce qui pousse les habitants à utiliser la voiture.

Il n'existe qu'une seule piste cyclable aménagée au rond-point de Nangis. En complémentarité avec CAMVS et le département qui ont prévu des aménagements pour les vélos, le maillage et la pratique du vélo devraient se renforcer à moyen et long terme.

4 parkings publics offrent 90 places de stationnement complétées par des stationnements le long des voies publiques. Près de 80% des habitants bénéficient d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

Les réseaux d'eaux pluviales, et usées ainsi que les infrastructures numériques sont satisfaisants. Il existe une importante potentialité en matière d'énergies renouvelables et la réduction des déchets (compétences CAMVS) est en développement.

La qualité de l'air et de l'eau potable est bonne. Les risques d'inondation et technologiques sont faibles. Les nuisances sonores émanent principalement des axes routiers majeurs qui ne traversent pas la commune. On note plusieurs sites pollués : principalement sur le site de l'ancienne blanchisserie et les aléas de retrait-gonflement des argiles peuvent provoquer des mouvements de terrain notables.

1.3 CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

1.3.1 CADRE JURIDIQUE

Le PLU et les cadres supra-communaux en vigueur :

Le PLU doit être conforme (norme inférieure strictement identique à la norme supérieure) à 8 servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personne publique (voir annexe : Liste des SUP):

- servitudes relatives aux monuments historiques
- servitudes relatives aux sites inscrits et classés
- aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- servitude relative aux alignements
- servitudes relatives aux protections contre les obstacles des transmissions radio-électriques
- servitudes aéronautiques de dégagement
- servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau
- servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau potable

Le SPR (Site Patrimonial Remarquable) dont l'élaboration doit être lancée prochainement par la commune, vise à protéger les bâtiments et les paysages. Les travaux situés dans son périmètre doivent être validés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ce qui constitue des contraintes supplémentaires par rapport aux règles de constructibilité.



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

06.1.2

PLAN DES SERVITUDES PUBLIQUES

DE LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE

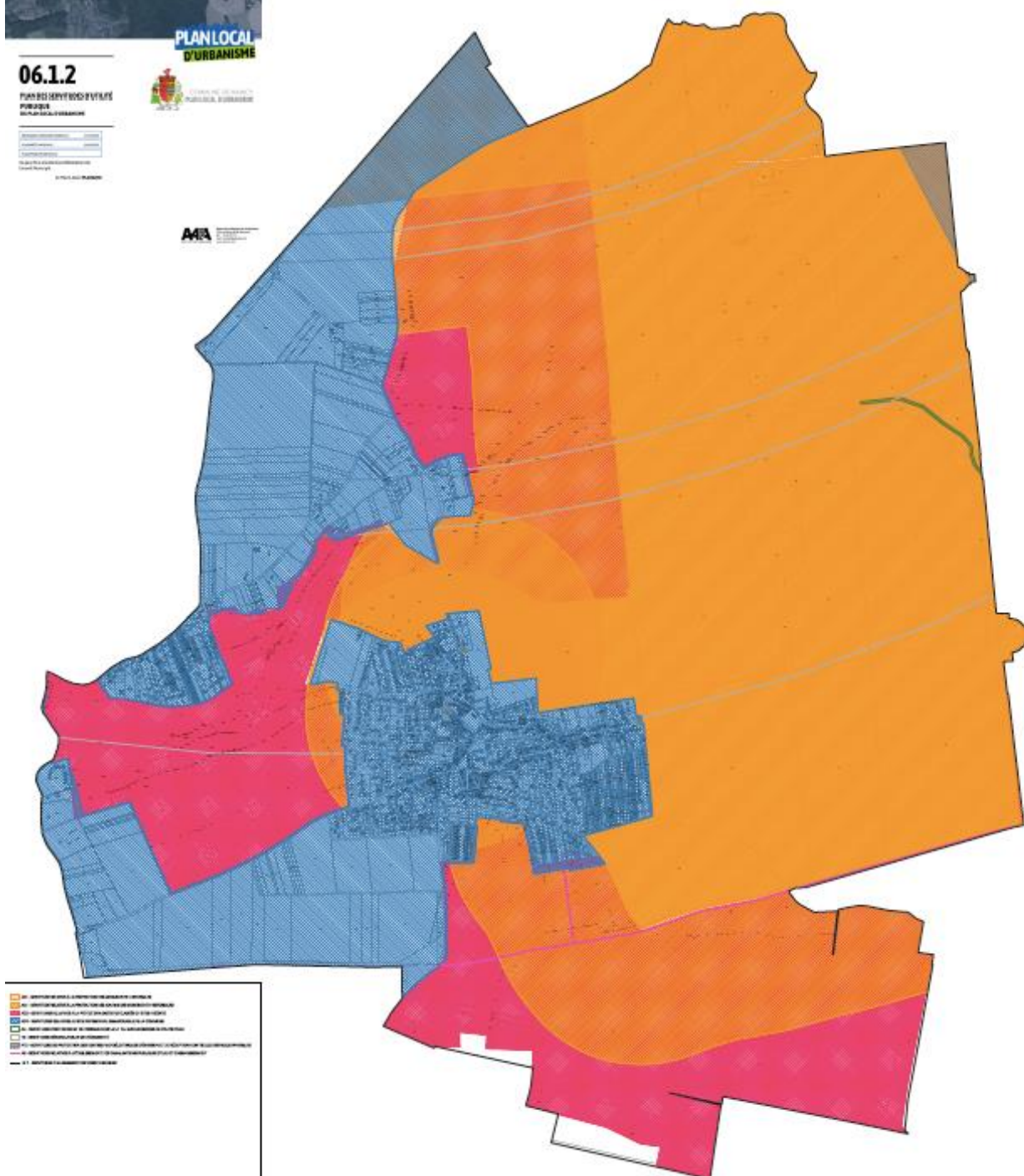
Le Plan des Servitudes Publiques est un document d'urbanisme qui définit les zones de servitude publique et les conditions d'occupation de ces zones.

Le Plan des Servitudes Publiques est un document d'urbanisme qui définit les zones de servitude publique et les conditions d'occupation de ces zones.



AMA

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE À MANTES-LA-JOLIE



	Zone de servitude publique de type A
	Zone de servitude publique de type B
	Zone de servitude publique de type C
	Zone non soumise à servitude publique

Le PLU doit être compatible (norme inférieure ne doit pas être contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de la norme supérieure) avec plusieurs textes :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) auquel la commune de Maincy n'est pour l'instant pas assujetti car celui-ci est en cours d'élaboration
- le Schéma Directeur Environnemental de la région Ile de France (**SDRIF-E**) approuvé par décret le 10 juin 2025 qui décline 5 priorités jusqu'en 2040 :
 - . un environnement protégé pour le mieux être des franciliens
 - . une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité
 - . vivre et habiter en Île de France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités
 - . conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions
 - . améliorer la mobilité grâce à des modes de transport robustes, décarbonnés et de proximité
- Au sein des grandes entités géographiques du SDRIF-E, Maincy a été identifié comme commune rurale. Elle est plus spécifiquement concernée par
 - . intensifier le renouvellement urbain
 - . améliorer le cadre de vie
 - . maîtriser les développements urbains
- le Plan de déplacement urbain de la région Île de France (**PDUIF**) qui classe Maincy dans la catégorie Bourgs, villages et hameaux. Celui-ci peut être complété par un Plan Local de Déplacement élaboré par CAMVS
- Le Plan Local de l'Habitat (**PLH**) de CAMVS qui fixe le nombre de nouveaux logements sur la période 2022/2027. Le prochain est en cours d'élaboration.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) qui fixe les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (**PGRI**) qui fixe les objectifs de gestion des risques d'inondation
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**) qui a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques (trame verte et bleue) qui date de 2013 et qui est en cours de révision.
- le Plan Climat Énergie Territorial (**PCAET**) : révision en cours
- le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (**PPBE**)
- le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**) décline les objectifs de construction de logements par an (70 000 au niveau de la région, 940 pour CAMVS) et précise la typologie des logements à construire.
- Plusieurs autres schémas existent mais pour lesquels la commune n'est pas concernée :
Aménagement Numérique, gens du voyage etc.

1.3.2 CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation s'est déroulée selon les modalités prévues dans la délibération du 17 janvier 2022 et un bilan a été transmis à la préfecture le 30 septembre 2025.

La délibération du 2 juillet 2022 prend acte du débat organisé sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de MAINCY

- 2 réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu lieu le 23 avril 2024 portant sur le diagnostic et le PADD et le 4 avril 2025 portant sur la traduction règlementaire du projet.
- 3 réunions publiques avec les habitants ont eu lieu : les 16 mai 2024, 4 mars 2025 et 2 septembre 2025
- un registre de concertation a été mis à la disposition du public en mairie dès le début de la concertation et a recueilli 1 avis
- l'adresse mail a recueilli 13 avis. Les réponses apportées figurent dans le bilan.
- 3 courriers ont été adressés en mairie indiquant l'envoi d'un courriel
- une exposition publique a relaté la construction du PLU
- des articles ont été publiés dans le bulletin et sur le site de la commune

On peut classer les demandes dans les catégories suivantes :

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

Le bilan de la concertation

Une délibération du conseil municipal du 10 juillet 2025 prend acte du débat organisé en son sein sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable

1.4 LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1.4.1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD a été officiellement débattu au conseil municipal du 12 juillet 2022 et un débat complémentaire s'est tenu le 10 juillet 2025 afin de prendre en compte les orientations du SDRIF-E.

Les ambitions du PADD s'articulent autour de 5 axes stratégiques « afin d'organiser un projet communal équilibré avec comme préoccupation la préservation de l'environnement, l'exemplarité et la résilience quant à l'urbanisation, le rayonnement économique, mais aussi la préservation du cadre de vie pour le bien vivre ensemble » .

Axe 1 : Maincy, une commune qui valorise sa qualité paysagère et environnementale

« la commune souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain...réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale »

Axe 2 : Maincy, une commune qui tend à développer son accessibilité et qui favorise le principe d'écobilité

« l'objectif de la commune est de développer une offre alternative à la voiture ... elle entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif ...elle ambitionne de développer les mobilités durables »

Axe 3 : Maincy, une commune qui souhaite assurer un développement urbain maîtrisé, de qualité et équilibré ;

Une centralité renforcée : l'espace doit être mixte en centre bourg protégé par les servitudes de préservation patrimoniale

Une économie de l'espace et des ressources : la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension. Seules 2 zones à urbaniser sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.

Axe 4 : Maincy, une commune qui souhaite être attractive et dynamique

Développement / Renforcement du tissu économique :

Préserver les quelques commerces de proximité

Développer une micro-zone artisanale

Redévelopper l'agriculture en déclin

Axe 5 : Maincy, une commune qui souhaite être exemplaire en matière d'écologie urbaine

S'engager activement dans le virage du développement durable et la résilience dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles.

1.4.2 LE RÈGLEMENT et LES OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le règlement est destiné à permettre de mettre en œuvre les orientations du PADD et assurer une cohérence avec les OAP sur certains secteurs ou thématiques.

Ce document doit être constitué de 2 documents distincts :

Le document graphique qui délimite les zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place.

Le règlement écrit qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ce sont les éléments suivants qui ont guidé l'élaboration du règlement :

Importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un bâti existant, témoin de l'histoire du territoire

Prise en compte des enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue

Optimisation du foncier et de la consommation d'espace

On y trouve des articles tels que :

- UA-5.1 Les constructions et installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - S'insérer dans leurs abords
 - Et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine dans le respect de la trame initiale
 - Et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale
- 6.3.7 Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts
- 9.6.5 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée...

S'y ajoutent les OAP qui expriment de manière qualitative les ambitions et les stratégies de la commune en termes d'aménagement. Ce document décrit des orientations, ce qui laisse une certaine souplesse aux aménageurs contrairement au règlement qui définit précisément les règles applicables.

- 3 OAP sectorielles

On retrouve sur chaque OAP, des descriptifs et des recommandations : sur la localisation et description du secteur, sur la destination générale, la typologie des constructions et programmation, la composition et la morphologie urbaines, sur l'organisation viaire des déplacements, sur la qualité paysagère et environnementale, sur la conception des logements pour OAP 1 et 2, sur les énergies renouvelables, la gestion des déchets et l'exposition aux nuisances et aux pollutions

- o Les Biais : superficie de 0,8ha située au nord ouest du bourg, à moins de 800m de la mairie, dont l'urbanisation est prévue depuis 2014. 15 logements sont attendus, réservés à destination d'habitations individuelles ou de lots libres à bâtir. L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale et de satisfaire l'objectif de parcours résidentiel en s'orientant vers des tailles intermédiaires T3 et T4 et en programmant une typologie variée des formes bâties. Horizon court terme (0 à 4 ans)
- o Les Carmes (ancienne blanchisserie) superficie de 0,2ha située au nord du bourg, en position d'entrée de ville. 10 logements sont attendus ; réservés à destination d'habitations individuelles et/ou d'habitat intermédiaires et/ou de petits collectifs. L'objectif de la zone est de renforcer la mixité sociale et de satisfaire l'objectif de parcours résidentiel en s'orientant vers des tailles intermédiaires T2 à T4 et en programmant une typologie variée des formes bâties, impérativement adaptées au monument historique situé en vis à vis. Horizon moyen terme (4 à 8 ans)
- o Les Hautes Guichardes : superficie de 1,7 ha située à l'entrée sud de la commune et à la limite du tissu urbain de la commune. Le site, occupé par des terres en friche naturelle, accueille déjà des micro-activités économiques et est destiné à accueillir des activités artisanales qui n'ont pu trouver de foncier disponible sur Maincy. Les constructions ne devront pas dépasser 1500 m² d'emprise au sol et les caractéristiques du bâti devront veiller à une bonne intégration architecturale et environnementale. De même, les activités devront veiller à un fonctionnement adapté à l'égard du tissu résidentiel. Horizon moyen terme (4 à 8 ans)

- 1 OAP thématique : trame verte et trame bleue sur le sujet de « la nature en ville »

A travers cette OAP, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels et remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Les réservoirs de biodiversité

On relève principalement le domaine du château de Vaux-Le-Vicomte et le Val d'Ancoeur comme réservoirs de biodiversité ainsi que pour leur qualités paysagères.

Les micro réservoirs

Il s'agit des principaux boisements au sein des espaces ouverts mais aussi des espaces interstitiels entre les réservoirs de biodiversité et tout autre espace de moindre valeur

écologique mais participant au maintien des fonctionnalités écologiques. On identifie également les zones humides.

Les continuités écologiques ou corridors

Corridors trame verte existants et riches d'un point de vue écologique constitués de plusieurs trames végétales

Les corridors trames bleues existants (ru, lac, bassin...) constitués de seulement une ou deux trames végétales

Les corridors peu fonctionnels ou à développer pour assurer la continuité écologique même s'ils ne possèdent pas une grande richesse écologique

Les espaces naturels relais

Au sein des espaces urbanisés, les secteurs non bâtis participent également à la trame verte et bleue : jardins, plans d'eau, chemins, équipements sportifs, alignement d'arbres ...

Les espaces paysagers retenus à Maincy pour cette trame verte et bleue sont les suivants :

Les espaces de pleine terre

Les principaux cœurs d'îlot végétalisés

Des arbres et alignement d'arbres remarquables

Les jardins familiaux et potagers partagés

Les 11 orientations de l'OAP

- 1- Sanctuariser les réservoirs de biodiversité
- 2- Préserver/reconstituer les corridors écologiques
- 3- Préserver la trame brune qui vise le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols
- 4- Préserver et compléter le maillage végétal
- 5- Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés
- 6- Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité
- 7- Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements-développer la nature en ville
- 8- Intégrer les projets dans le paysage
- 9- Favoriser la perméabilité des sols
- 10- Créer des continuités vertes entre les îlots urbains
- 11- Mettre en œuvre des clôtures poreuses

L'impact des prescriptions de protection de l'environnement est positif comme l'indique le tableau comparatif ci-dessous entre PLU opposable et projet de PLU.

PLU opposable	nouveau PLU			
436 ha d'espaces boisés classés	420 ha d'espaces boisés classés		- 16 ha d'espaces boisés classés	-3,6%
3,5 ha d'espaces verts protégés	7,6 ha d'espaces verts protégés		+ 4,1 ha d'espaces verts protégés	+ 217%
0 arbres protégés	97 arbres protégés		+ 97 arbres ponctuels protégés	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 km linéaires d'arbres et haies protégés	3,0 km linéaires d'arbres et haies protégés		introduction de la protection des haies et alignements d'arbres	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 ha de plans d'eau protégés	9,4 ha de plans d'eau protégés		introduction de la protection des plans d'eau	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 ha de zones humides	9,9 ha de zones humides		introduction de la protection des zones humides	NOUVEAUTÉ à Maincy
0 km linéaires de cours d'eau protégés	44,4 km linéaires de cours d'eau protégés		introduction de la protection des cours d'eau	NOUVEAUTÉ à Maincy

Illustrations des évolutions en faveur de l'environnement

En ce qui concerne les EBC, le refus de la préfecture de ne pas supprimer 10ha pour les parkings du domaine porterait la réduction à 6ha soit moins 1,4%.

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.1 Décision de désignation et arrêté du maire

Décision de désignation de la présidente du tribunal administratif de Melun du 22 avril 2026, d'Edith MARTINE comme commissaire enquêteur titulaire et de Salim EL CHAOUI comme commissaire enquêteur suppléant (voir annexe : décision de désignation)

Arrêté du maire du 12 mai 2026 qui ordonne l'ouverture de l'enquête publique sur la révision générale du PLU.

2.1.2 Dates et lieux de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du 8 juin au 7 juillet 2026 soit pendant 30 jours.

Les documents étaient consultables:

- dans un espace situé à l'arrière de l'accueil au rez-de-chaussée de la mairie avec mise à disposition d'un ordinateur portable
- sur le site internet de la commune à la rubrique urbanisme

- une adresse mail dédiée a été attribuée : revisionplu@maincy.fr

Il n'y a pas eu de registre dématérialisé, celui-ci n'étant pas obligatoire pour les communes de moins de 3 500 habitants.

Au début de l'enquête la commissaire enquêteur a fait plusieurs requêtes : orales auprès du Maire lors de la première permanence, puis par mail auprès du Maire, de l'adjointe à l'urbanisme , de la DGS et du consultant, pour compléter certaines informations:

- dans le dossier papier : il manquait une liste des documents présents et un paragraphe d'introduction pour la présentation,
- sur le site internet de la commune: la révision n'était pas mentionnée sur la page d'accueil mais dans la rubrique urbanisme, les dates de l'enquête et des permanences n'étaient pas indiquées, ni la liste des documents présents. Par ailleurs, les noms des fichiers étaient peu compréhensibles car désignés sous leur nom d'enregistrement informatique. Il manquait aussi la concertation préalable.

Ces requêtes ont été prises en compte.

On peut noter que la commune n'a que 11 salariés, que l'urbanisme et la mise des informations sur le site sont assurées par des élus. La présence de l'urbaniste, prestataire pour la révision du PLU a contribué à fluidifier les échanges.

Trois permanences ont été tenues en mairie par la commissaire enquêteur, dans la salle du conseil municipal

- le lundi 8 juin 2026 de 8h30 à 12h30
- le samedi 27 juin 2026 de 9h00 à 12 h00
- le mercredi 7 juillet de 13h30 à 17h

2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique était affiché dans 2 endroits dans la ville, mis en place le 18 mai 2026 : un devant la mairie et l'autre place des Fourneaux

Il a été publié sur les réseaux sociaux : Facebook, et Panneau Pocket

Et mis sur le panneau lumineux de la commune

L'avis d'enquête publique a été publié dans les annonces légales dans les journaux suivants :

- Le Parisien du lundi 18 mai 2026 et du lundi 8 juin 2026
- La République de Seine et Marne du lundi 18 mai 2026 et du lundi 8 juin 2026

2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRAe, a été sollicitée pour avis par la commune par courrier recommandé le 2 octobre 2025, reçu le 9 octobre 2025 mais elle n'a pas donné suite.

2.2.2 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

7 PPA ont répondu, le Conseil régional n'a pas transmis d'avis

Chambre de métiers et de l'Artisanat (16 octobre 2025) : pas d'observation particulière

Chambre d'agriculture (16 décembre 2025) : émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

- élaboration d'un schéma de circulation des engins agricoles
- reclassement en A de certaines parcelles agricoles et en N des bosquets protégés au titre des EBC

Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine et Marne (CCI) (11 décembre 2025) émet un avis favorable et émet plusieurs remarques :

- compléter le diagnostic économique
- valoriser les objectifs en matière de commerce au schéma de synthèse du PADD
- construire une armature commerciale résistante et équilibrée

Elle estime que la vocation de la future ZAE des Hautes Guichardes n'est pas d'accueillir d'activités commerciales, ni d'activités artisanales à vocation commerciale au risque de déstabiliser l'armature commerciale fragile de la commune. Elle préconise de retravailler le règlement de la zone 1AUe et l'OAP ; Elle analyse que l'intégralité de la zone 1AUe et classée dans la zone blanche de la carte 2 du SDRIF_E et que par conséquent elle ne compte pas dans la consommation de l'enveloppe de 1,7ha au titre de l'urbanisation non cartographiée.

Afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités en centre ville, elle préconise d'imposer la réalisation de places de stationnement pour les constructions relevant des sous destinations de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration ou des services recevant du public dont la surface serait inférieure à 80 m2 dans les zones UB et 1AU.

La CCI souligne que le stationnement constitue un besoin vital pour le domaine de Vaux Le Vicomte qui représente une activité touristique majeure en Seine et Marne. Les espaces de stationnement sont en zone N et elle recommande que les règlements écrits et graphiques puissent garantir le maintien et la réalisation du stationnement.

Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) (9 janvier 2026)

Emet un avis favorable avec plusieurs propositions :

- création de 3 emplacements réservés supplémentaires au bénéfice de CAMVS pour permettre la réalisation de liaisons douces, programmées dans le schéma des liaisons douces communautaires
- mieux repérer les éléments paysagers à protéger dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation pour l'OAP des Hautes Guichardes visant à créer une zone artisanale qui relève des compétences de CAMVS

Préfet de Seine et Marne, Direction départementale des territoires (DDT) (6 janvier 2026) note que plusieurs échanges ont permis de répondre à différentes problématiques mais regrette que le document final comporte encore des manques.

- les objectifs sont ambitieux, les moyens réglementaires et opérationnels prévus pour les atteindre sont incomplets et contradictoires par rapport à cette ambition
- l'absence de cohérence globale du document compromet à la fois sa faisabilité opérationnelle et sa compatibilité avec les objectifs du SDRIF

Cependant, compte tenu des nombreux échanges menés et des discussions encore en cours, le projet tel qu'arrêté recueille un avis favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU ;

- réserve n°1 : un objectif de densification inférieur aux attendus du SDRIF et fortement limité par des dispositions réglementaires contraignantes.

Le SDRIF impose que le PLU permette à l'horizon 2040 la création d'environ 105 logements (7 logements/an) alors que le PLU affiche un objectif de 60 logements à l'horizon 2035 (soit un minimum de 6 logements/an). Sur ces 60 logements, 36 ne sont pas localisés dans l'étude de densification.

- réserve N°2 : un objectif de densification à prioriser et une zone d'extension à justifier.

Le PLU ouvre à l'urbanisation une zone d'extension d'habitat (1AU les Biais) alors que l'étude de densification est incomplète. Cette zone est affichée comme prioritaire (urbanisation à court

terme) par rapport au secteur de renouvellement urbain (Blanchisserie de Carmes) affichée en urbanisation à moyen terme. Il convient de prioriser la densification résidentielle par rapport à l'extension afin d'être compatible avec le SDRIF et conforme au code de l'urbanisme.

réserve N°3 : une programmation de logements inférieure aux attendus du PLH et insuffisamment diversifiée

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de CMVS de 2022-2027 prévoit la création de 60 logements soit 10 logements/an. Le projet de PLU 2027-2035 prévoit la création de 75 logements soit 8 logements/an ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs du PLH en cours.

La programmation de logements au sein des OAP 1 et 2 devra être complétée afin d'assurer la diversification et la mixité sociale dans l'habitat.

-réserve n°4 : des espaces boisés insuffisamment protégés

Il convient de reclasser en Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements (10ha) au nord ouest du château de Vaux-Le-Vicomte afin de les préserver comme le prévoit le PADD, de faire figurer la lisière inconstructible du massif de plus de 100ha correspondante et de protéger les alignements d'arbres par un classement approprié.

Tous les éléments de cet avis sont détaillés dans une analyse technique qui comprend 18 pages qui comportent 60 items.

Direction départementale des territoires (CDPENAF) (17mars 2026) : rend un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec les remarques suivantes :

- approbation du choix des secteurs à urbaniser qui n'impactent pas de parcelles agricoles cultivées
- nécessité de corriger l'absence de matérialisation de certains cours d'eau
- manque de certaines lisières à 50m des massifs boisés de plus de 100 ha
- vérification à faire de l'étendue de la suppression des espaces boisés classés au niveau du projet de parking pour le château de Vaux le Vicomte qui apparaît très important
- revoir certaines dispositions du règlement des zones A et N (notamment aux articles 2.1.4 à 2.1.8 de la zone A) trop permissives car ne correspondent pas avec l'objectif de protection recherchée par la commune
- recommande de porter une attention aux projets de liaisons douces en limitant les superpositions avec les cheminements agricoles afin d'éviter les conflits d'usage.

Département de Seine et Marne, direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire (SDT)

Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- le tracé des GIC 2 et 8 du plan vélo est inexact : une liaison manque en limite ouest du bourg
- la volonté de la commune de promouvoir le covoiturage n'est pas concrétisée par la création d'une station de covoiturage ni par l'identification de quelques places dédiées
- pas de mention d'un projet en réflexion sur l'agrandissement du stationnement pour le château de Vaux-Le-Vicomte alors que dans le projet transmis, l'emplacement du projet représentant 14ha actuellement en EBC est bien présent. Ce projet ne pourra être envisageable que par une mutualisation des capacités de consommation au travers d'un PLUI ou d'un SCOT
- OAP n°1 des Biais : la densité de 15 logements/ha maximum est incompatible avec le SDRIF de 20 logements/ha. L'accès des lots et stationnements devra se faire par une voie interne et non par la RD117a.
- OAP n°2 secteur des Carmes (ancienne blanchisserie) : les travaux de restauration du libre écoulement des eaux dans le bâti sont prévus en 2026. L'accès existant mais plusieurs recommandations sont à prendre en compte : gabarit doit correspondre à 2 sens de circulation, la

sortie ne doit pas empiéter sur la voie et le champ de visibilité dégagé... Aucun autre accès ne doit être créé depuis la RD 82e2.

- Les alignements des arbres de la RD 215 et 605 sont à identifier sur le règlement graphique
- La classification du réseau routier départemental est à revoir et il serait utile d'y joindre une carte de l'analyse du trafic
- diverses erreurs matérielles, en particulier sur les SUP relatives aux monuments historiques sont à corriger
- la commune est traversée par 2 grands itinéraires cyclables (GIC 2 et 8)
- il faudrait prévoir un emplacement réservé de petite taille pour la construction d'un bassin d'orage
- il serait pertinent de prévoir un coefficient de pleine terre de 40% (et non de 30%) en zone 1AU, identique à celui de la zone UB qui encercle cette zone
- le règlement ne limite pas la constructibilité des espaces agricoles en zone A ce qui est contraire à la trajectoire de sobriété foncière.

Île de France Nature, qui n'est pas une Personne publique associée, a transmis un avis favorable.

2.2.3 Echanges entre la mairie de Maincy et la commissaire enquêteur

Le 7 mai 2026 une réunion avec la commissaire enquêteur a été organisée avec: Alain Plaisance, maire ; Ludivine Boulay-Mouzon, Adjointe au maire à l'urbanisme et à la valorisation du village ; Nathalie Jacob, DGS ; Stéphane Rodrigues, urbaniste agence A4PLUSA.

Cette réunion s'est poursuivie par une visite de la commune.

Plusieurs échanges ont eu lieu les jours des permanences ou par téléphone durant toute la durée de l'enquête.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier disponible à la mairie et sur le site internet comprend les éléments suivants :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL (94 pages)

Chapitre 1 : propos liminaires

Chapitre 2 : Présentation générale de la commune

Chapitre 3 : Diagnostic statistique du territoire

Tome 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (132 pages)

Chapitre 1 : Le contexte géographique et physique

Chapitre 2 : Accessibilité et mobilité

Chapitre 3 : Les caractéristiques du paysage

Chapitre 4 : Les caractéristiques environnementales

Chapitre 5 : Les caractéristiques du tissu urbain

Chapitre 6 : Les caractéristiques patrimoniales

Chapitre 7 : les services et équipements publics

Chapitre 8: Risques, nuisances et santé publique

Chapitre 9 : Réseaux et gestion des ressources

Chapitre 10 : L'analyse du foncier et de la consommation de l'espace

Tome 3 : EXPLICATIONS DES CHOIX POUR L'ÉTABLISSEMENT DES PROJETS

(56 pages)

Chapitre 1 : Explications des choix retenus pour le PADD

Chapitre 2 : Explications des choix retenus pour les OAP

Chapitre 3 : Explications des choix retenus pour la délimitation des zones

Chapitre 4 : Explications des choix retenus pour les règles applicables au PLU

Tome 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU (34 pages)

Tome 5 : JUSTIFICATION DU PROJET A L'ÉGARD DES DOCUMENTS CADRES
(38 pages)

Chapitre 1 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Chapitre 2 : Documents que le PLU doit prendre en compte

Tome 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (20 pages)

Chapitre 1 : Synthèse du diagnostic

Chapitre 2 : Les choix retenus dans le PADD

Chapitre 3 : Les choix retenus dans les pièces réglementaires

Chapitre 4 : Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (29 pages)

titre 1 : propos liminaires

titre 2 : les orientations du PADD

titre 3 la carte de synthèse du PADD

titre 4 : les objectifs de modération de la consommation d'espace

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (49 pages)

titre 1 : propos liminaires

titre 2 : les OAP sectorielles (3)

titre 3 les OAP thématiques (2)

RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU (146 pages)

titre 1 : dispositions générales

titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

- zone UA

- zone UB

titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

- zone 1AU

- zone 1AUe

titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles

titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

titre 6 : Annexes

- lexique des termes employés

- normes pour le stationnement des cycles

- liste des essences recommandées

- la prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles

RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Ensemble de la commune

Zoom sur le centre bourg

ANNEXES (268 pages)

Délibérations

Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

AVIS DES PPA

AR DU COURRIER ADDRESSÉ À LA MRAE

DÉCISION DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ARRÊTÉ DU MAIRE DE MISE EN ENQUÊTE PUBLIQUE

PARUTION DANS LES JOURNAUX

Le 27 juin, ajout d'un mail du maire qui indique que CAMVS a communiqué à la commune son projet de réalisation, à moyen terme, d'une liaison douce de desserte entre Melun et Maincy. Un emplacement réservé de 5m de large le long de la rue de Melun sera identifié dans le PLU sur diverses parcelles.

Les documents sont très détaillés et comportent un grand nombre d'explications sur le vocabulaire et les différentes règles applicables, ainsi que de nombreuses conclusions synthétiques. Les citations des textes législatifs ou réglementaires applicables sont systématiquement repris. Ils sont accompagnés de graphiques, tableaux et cartes qui illustrent clairement les textes.

L'ensemble de ces éléments peut permettre à toute personne qui s'intéresse au sujet, de comprendre le contexte et les règles dans lesquels s'inscrivent la révision du PLU (ce qui n'est à priori pas facile pour une personne non avertie).

Par ailleurs, les raisons et conséquences des choix retenus font l'objet de riches descriptifs.

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1 Observations du public

10 personnes sont venues durant les 3 permanences. Toutes, sauf une, ont déposé des observations sur le registre et certaines ont complété ces observations par mail avec des notes de plusieurs pages.

2 observations, dont une d'un avocat, ont été transmises uniquement par mail.

Toutes les observations émanent de particuliers et aucune association de défense de l'environnement ne s'est manifestée.

On peut regrouper ces observations dans 3 catégories :

Demandes d'éclaircissement sur les droits induits par les règles du projet de PLU, corrections d'erreur et propositions pour des changements mineurs de certaines règles

M Malatray souhaite savoir si le droit de préemption sur une partie de sa parcelle n° 807 est maintenue dans le projet de PLU

M Doles Duson, 10 rue Basse Poignet craint que le projet de PLU donne une autorisation de fait à la construction d'un portail réalisé sans autorisation par ses voisins du fait de la règle d'alignement. Il signale que sur la parcelle 20, le mur au nord qui lui appartient deviendrait propriété de son voisin dans le projet de PLU.

M Duhaillier est propriétaire de la parcelle 068 au 800 route de Voisenon, située en zone NAS qui passerait en zone AS. Il demande :

- si ce nouveau classement rend possible une extension de leur construction : véranda, carport, piscine, abri de jardin.
- Il souhaiterait pouvoir ouvrir 2 hébergements légers réversibles au bénéfice du tourisme local
- demande la correction d'une erreur de tracé de la bande de réservation végétale (corridor écologique) qui traverse actuellement son habitation, en déplaçant sur la bordure de sa propriété côté agricole ce qui préserverait mieux la continuité écologique.

Mme Legros demande :

A ce que l'aluminium (déjà utilisé par la commune) soit autorisé pour les huisseries et les clôtures des particuliers car le bois demande un travail de ponçage et de peinture régulier et que par conséquent celles-ci sont souvent en état dégradé ce qui nuit à l'esthétique du village.

A ce que les clôtures et portillons pleins avec un espace de surélévation de 10cm pour laisser passer la faune, soient autorisés pour plus de sécurité

Est-ce que l'isolation par l'extérieur est autorisée jusqu'à 30 cm d'épaisseur

Quelles sont les règles d'implantation des piscines creusées

De prévoir un espace dédié aux soins de la faune sauvage, confiés à une association, sur un terrain à l'abandon, par exemple à côté des terrains de tennis

M Basaia demande à ce que l'aluminium, matériau le plus vendu et le plus écologique soit accordé, en sachant que les imitations bois sont très difficiles, à moins de les toucher, de faire la différence avec du bois. Ce dernier matériau nécessitant de l'entretien avec l'utilisation de produits toxiques pour l'environnement.

M (écriture illisible) représentant de la Ste d'aménagement foncier de l'OAP secteur des biais demande à ce que le nombre maximum de logements soit porté de 15 à 16 logements afin de concilier impératifs économiques et volonté de la commune.

Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible et levée de dispositions qui restreignent le droit à construire

Famille Fusillo, propriétaire de la parcelle Zi N°10 d'environ 2500 m² actuellement inconstructible serait classée en zone AS et resterait par conséquent inconstructible.

Elle est desservie par les principaux réseaux et ses limites séparatives nord et ouest jouxtent la zone Ub. Ils demandent son classement en zone constructible car ils ont un projet de construction de 12 logements, projet respectueux « des règles d'urbanisme et de l'intérêt général ».

M Jove, avocat de la famille Fusillo souligne que cette parcelle Zi10 borde les parcelles 86 et 87 déjà urbanisées et que la parcelle 85 est par nature constructible à raison de l'urbanisation de la parcelle 387 et de l'existence d'une voie carrossable « chemin des Guéraudins » qui dessert un espace entièrement urbanisé « le clos Fosse Lodier ». Il s'interroge sur l'opportunité de restreindre la densité des constructions sur une zone ne présentant qu'une artificialisation mineure des sols au regard de la densité constatée sur la partie nord de la ville.

Il affirme que le projet de logements est un projet de « logements social » qui satisferait aux obligations de la loi ALUR et aux buts poursuivis par la préfecture de Melun.

Mme Basaia, depuis plus de 15 ans, réitère sa demande pour que sa parcelle de 600m² n° ZD70, lieu dit « les biais pierreux » soit classée en zone constructible » afin de pouvoir y installer ses deux fils. Elle signale qu'il n'y a pas de bois collé à son terrain mais seulement des taillis qui se sont formés sur un terrain agricole laissé en friche

Mme Calcoen réitère sa demande depuis 1991, que sa parcelle Zi18 de 4950 m² soit classée en zone constructible.

Elle indique que cette parcelle est classée en zone NC : site classé du ru d'Ancoeur , alors que de l'autre côté de la route des constructions ont été implantées et qu'un lotissement a vu le jour au fond de sa parcelle. Il était par ailleurs prévu une zone NDS et un emplacement réservé qui englobait sa parcelle pour la création d'une plaine de jeux et de sport » sur 23 452 m2. (projet abandonné) et en face la création d'une zone artisanale (OAP N°2) dont le projet est conservé. Elle ne comprend pas la cohérence à 50m de distance de la création d'une zone artisanale et de la non possibilité de construire sur sa parcelle car cela viendrait dénaturer le paysage et le ru d'Ancoeur.

Ne serait-il pas plus logique d'aller jusqu'au chemin comme prévu dans la zone NDS Par ailleurs, la création de la zone artisanale va contraindre à un agrandissement du chemin du canal de la Madeleine pour le passage des camions.

M Rebollo, est venu en permanence et a complété ses observations par une note de 20 pages (joint en annexe), transmise par mail comportant des plans du cadastre et des photos. Il est propriétaire des parcelles AB 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 et 335 qui représentent une superficie de 3200 m2, classées en zone UB, constitue une propriété bâtie qui comprend une habitation , des jardins et des espaces arborés. Elle est située au cœur d'un secteur déjà urbanisé et entouré de nombreuses constructions. Il considère que le projet de PLU applique un ensemble de prescriptions dont les effets cumulés aboutissent à priver ses terrains de leur constructibilité réelle car seulement 500m2 demeure réellement libre de contraintes et il signale une incohérence entre le classement en zone UB et les règles appliquées.

Il s'interroge sur les critères retenus pour le classement des arbres : certains étant des conifères, des pruniers ou des sapins, certains déjà endommagés ou en mauvais état et pouvant présenter des risques lors des tempêtes. Il demande le déclassement d'un arbre qui n'existe plus.

Une expertise ou des démarches administratives devront-elles être engagées avant toute intervention sur ces arbres ? Ceci lui paraît créer une insécurité juridique et pratique, difficilement compatible avec une gestion normale d'une propriété privée.

Sur les parcelles en zone UB: et 328 et 331 (dont il n'est pas propriétaire) il constate un classement en « éléments de paysage à protéger ». Il constate qu'en photo aérienne on peut considérer que c'est un espace boisé alors que pour lui ce sont des jardins nus bordés de végétaux qui ont grandi par manque de taille et de quelques grands arbres.

Par ailleurs, un arrêté du maire récent empêche toute circulation sur les chemins communaux desservant les fonds de parcelles, ceci enclave ces parcelles 328, 329, 330, empêche tout projet de construction et rend très difficile l'entretien des dits terrains.

Il demande le réexamen :

- du classement d'une partie de ces parcelles en élément de paysage à protéger afin de limiter aux seuls secteurs présentant un intérêt paysager objectivement démontré
- l'identification des arbres protégés, au regard de leur état réel, de leur intérêt patrimonial et des contraintes qu'ils génèrent.

Il souhaiterait connaître les éléments objectifs ayant conduit au classement des arbres et des espaces paysagers concernés.

SCP Marchal (avocat) représentant de la famille Dubois et de M Ravaudet.

Secteur des Ecuyères , section G 1269, 1270, 1271 et 1272. Ces parcelles, encerclées par des parcelles construites en zone B sont actuellement classées en zone AUc et concernées par l'OAP n°3 qui prévoit la construction de 10 à 14 logements. Dans le projet de PLU, elles passeraient en zone N . L'avocat souligne l'incohérence avec les objectifs du PLU tels que présentés en réunion publique et avec le futur PLH.

Secteur dit du cimetière : la parcelle ZD45 de 6240m2 est actuellement en zone Nd, permettant l'installation d'équipements publics (cimetière et station d'épuration) et concernée par l'OAP n°6 portant sur l'aménagement d'espaces de stationnement. Elle serait classée N dans le projet de PLU ce qui serait incohérent avec le classement en zone UB ou Nd de parcelles limitrophes

Secteur des Basses Guichardes : M Ravaudet est propriétaire des parcelles AC 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390,

l'OAP n°5 et relèvent d'un site patrimonial remarquable. Le projet de PLU prévoit le classement de certaines parcelles en zone UA et d'autres en zone UB. Une partie de ses parcelles est incluse dans « éléments de paysage à protéger ou à créer » et les parcelles situées au sud sont soumises à une bande de constructibilité de 30m, mesurées des limites des voies publiques et privées. L'ensemble de ces dispositions, reprises dans les avis du préfet, affectent considérablement les perspectives de construction

Consorts Olanier demande de classer leurs parcelles G : 1358, 1359, 1360 et 1361 situées au lieu dit 'les basses bourgognes » en zone constructible. Lors d'une précédente demande le refus a été motivé par le fait que le chemin rural dit des écuyères, côté rue de Praslin, n'était pas assez large et ne permettait pas le passage un camion de pompier. Un voisin a eu un accord pour utiliser ce chemin pour faire son entrée de garage et de maison et gare son véhicule sur ce chemin.

2.4.2 Demandes de la SCI Valterre, propriétaire du domaine de Vaux-Le-Vicomte

Lors de la dernière permanence, M De Vogüé, gérant de la SCI Valterre, propriétaire du château de Vaux-Le-Vicomte, est venu expliquer et déposer une longue note (joint en annexe) fortement argumentée, avec des références à de nombreux textes et des schémas explicatifs sur des demandes de modifications du projet de PLU, qu'il a renvoyé par mail avec une légère modification en fin d'après-midi.

Compte tenu de l'importance de la surface du domaine (50% de la superficie de la commune de Maincy), des enjeux patrimoniaux, historiques, culturels et économiques du domaine, les éléments décrits dans la note de M Vogüé (qui peuvent parfois être en résonance avec des observations faites par d'autres personnes) sont largement repris dans le PV de synthèse.

De plus, un grand nombre nécessite de bien comprendre le contexte et les raisons de ses demandes.

Le domaine, est un monument privé, classé monument historique depuis 1929, qui s'étend sur 1000 ha situés sur plusieurs communes, dont 500 ha sur Maincy. Il constitue un élément majeur du patrimoine historique et artistique français. Géré par ses propriétaires au profit de l'intérêt général, il accueille chaque année environ 350 000 visiteurs pour lesquels il faut organiser l'accueil, le stationnement, la sécurité, etc...

Suite à un audit sanitaire général, un schéma directeur a été validé en 2025 par la CNPA (Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture) du Ministère de la culture et par la commission travaux qui soulignent « le caractère remarquable de ce schéma » qui vise, sur 30 ans, à remettre en état le monument et à réorganiser l'expérience de visite.

M de Vogüé regrette que ce schéma, dont les éléments impactants sur le PLU ont été transmis à la commune le 26 juin 2023, ne soit cité dans aucun document du projet de PLU ou avis des PPA. Il considère qu'il est cohérent avec le PADD en particulier sur les orientations :

- 03.5 « Préserver et valoriser le patrimoine historique et architectural et le grand paysage de la commune »

- 04.5 : « soutenir et valoriser les activités touristiques ».

Il demande par conséquent que le projet de PLU s'appuie sur les éléments du schéma directeur.

Il fait plusieurs demandes de modifications en exprimant son souhait que celles-ci soient mises en réserve dans l'avis du commissaire enquêteur

Par ailleurs, il regrette que toutes les parcelles aient été considérées comme « milieux boisés et forestiers significatifs », certaines d'entre elles n'étant constituées que « d'un boisement récent d'espèces pionnières ».

La prise en compte du plan simple de gestion, agréé en 2025 aurait permis de prendre en compte l'histoire et la qualité des parcelles et ainsi de déterminer le niveau de protection adéquat.

- Le projet de PLU maintient le classement du domaine en zone N et Ne ce qui empêche tout développement nécessaire au fonctionnement du site historique afin de recevoir à terme 400 000 visiteurs/an afin de pouvoir financer sa pérennité. De nombreux développements prévus et validés au schéma directeur, qui existent ailleurs dans la plupart des grands monuments historiques d'Île de France sont de fait impossibles. De plus, le parc du château est un parc anthropisé, résultat d'une création humaine artistique qui ne peut être classé en zone naturelle sans possibilité d'aménagement.

Pour pallier à ces impossibilités, il demande de classer l'ensemble du domaine en zone Ne (à l'exception du potager historique à classer en zone A) dans le règlement graphique et écrit .

Certains Espaces Boisés Classés (EBC) vont empêcher la mise en œuvre du schéma directeur car ce classement 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.

Parmi les EBC , certains sont déjà classés dans le PLU opposable, mais l'approbation du récent schéma directeur nécessite un déclassement de ces EBC. Les autres (en italique ci-dessous) sont partiellement classés et sont désormais entièrement classés dans le projet de PLU :

LES AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

1. Le Cloître et son allée circulaire dans le Petit Parc : rouvrir la Clairière du Cloître et l'Allée de la Boule de Buis en replantant des haies basses à hauteur d'appui :
2. Le Bosquet de La Patte d'Oie :le schéma directeur prévoit un aménagement de bosquet plus naturel autour du programme d'une clairière agrémentée d'arbres d'ornement et de collection
3. La Clairière du Petit Parc de Maincy : le schéma directeur prévoit de remettre en valeur la source et la fontaine Saint Nicolas au milieu d'une clairière :
4. Les terres à l'ouest de l'Etang du Parc des Jumeaux : Le schéma directeur envisage à cet endroit la création d'un éco Lodge dans la clairière .
5. Le Grand Parc (3 sites) : Il est proposé (...) de rouvrir 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
6. La Cassette et 7. L'Hippodrome : le projet propose de rouvrir l'espace du pré de la Cassette 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. Pour le compartiment oriental du pré de la Cassette, 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."
8. Le Bosquet de La Maréchale : Le schéma directeur prévoit l'installation d'un kiosque de restauration dans le Bosquet de La Maréchale.
9. Le Bastion de Bellevue : 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 commandait la percée visuelle vers le vallon de l'Anqueil et le pont de Mont. Elle 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.
10. La largeur 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 et l'on doit par conséquent redonner à ces allées leurs largeurs historiques.

Il est donc demandé, que **les emprises nécessaires à la réalisation de ces futurs aménagements soient exclus du classement en EBC**

LES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le schéma directeur prévoit :

La relocalisation des parkings en dehors de l'avenue d'honneur et de la demie Lune. Cet endroit qui constitue le cœur « d'un dispositif d'architecture du paysage mis au point par André Le Nôtre » est actuellement ruiné par « le fatras des voitures, des campings car, des autocars, des grilles et grillages, du mobilier disparate et des nids de poules ».

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.

L'emprise de ces parkings représente une superficie de 3,6 ha, sans compter la renaturation des parkings actuels.

La DDT dans son avis indique qu'un déclassement de 10ha de l'EBC 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 », alors que le schéma directeur et le plan simple de gestion ont réalisé des diagnostics qui 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 peuplements pour la plupart très récents.

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 mono spécifique 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 ». Et c'est pour cette 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. Le SDRI F-e n'interdit aucunement l'aménagement d'infrastructures nécessaires au château. (voir OR 25 et OR 26)

Dans le cadre de la loi « climat et résilience », il est possible d'envisager une compensation par le boisement d'une terre agricole pour une surface au moins égale à celle qui serait supprimée par les parkings.

Il est donc demandé, 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.**

LE POTAGER HISTORIQUE DU DOMAINE

Le schéma directeur prévoit « *de remettre en service un outil de production important, au service de l'activité générale du site* »

Le classement en zone N ne permet de réaliser les aménagements nécessaires c'est pourquoi il est demandé **de classer cette surface en zone A (agricole)**

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 ;

Et que les autres aqueducs souterrains du domaine ne sont pas indiqués ;

Par ailleurs son tracé sur la carte de l'OAP est faux.

Le projet de PLU a classé « 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 ... »

« 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, soient retenus pour constituer le réservoir de biodiversité »

2.5 OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE

2.5.1 Le procès verbal de synthèse a été adressé par mail le 13 juillet au Maire, à l'adjointe à l'urbanisme, au consultant du cabinet 4A4plus et à la directrice générale des services (DGS).

La commune avait donc jusqu'au 28 juillet pour adresser son mémoire en réponse à la commissaire enquêteur.

2.5.2 Le mémoire en réponse a été adressé le 24 juillet à la commissaire enquêteur (voir annexe Mémoire en réponse) A la demande de la commissaire enquêteur, un échange téléphonique s'est tenu le 29 juillet afin de compléter et expliciter certains points. Ces compléments de réponse ont été transmis à la commissaire enquêteur le 31 juillet 2027.(voir annexe Réponses questions complémentaires)

3 . ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS DES PPA

3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1.1 Observations hors sujet :

- le droit de préemption n'est pas défini par le PLU. Cependant la commune indique qu'étant donné la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle concernée, le droit de préemption est de facto supprimé.
- La mise en cause de travaux réalisés sans autorisation ne relève pas de l'urbanisme donc pas du PLU mais du droit civil.

3.1.2 Demandes d'éclaircissement

- Sur un terrain en zone AS, situé au sein d'un site classé, seuls les travaux compatibles avec le site peuvent être autorisés : entretien, restauration, mise en valeur. L'autorisation est soumise à une procédure particulière : c'est le préfet qui est compétent, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). S'il s'agit d'un projet d'importance, c'est alors le ministère chargé des sites qui intervient. La construction d'hébergements légers réversibles est, par conséquent, incompatible avec les règles de conservation du site.
- L'usage de l'aluminium pour les menuiseries extérieures et les clôtures est autorisé par le règlement du PLU. Seuls les panneaux pleins sont interdits pour les clôtures. Et il est demandé de mettre en œuvre des clôtures qui n'entravent pas la circulation de certaines espèces animales afin d'assurer une certaine continuité écologique.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée jusqu'à 30 cm d'épaisseur. Elle peut cependant être interdite par l'Architecte des Bâtiments de France compte tenu de l'existence des servitudes d'utilité publique dans le cadre d'un site patrimonial remarquable.
- Les piscines creusées sont soumises à autorisation d'urbanisme et doivent s'implanter à un minimum de 1,5m par apport aux limites séparatives
- Le PLU ne prévoit pas d'espace dédié aux soins de la faune sauvage mais il ne s'y oppose pas
- Le nombre maximum de 16 logements dans l'OAP des Biais est acté dans les réponses aux remarques des PPA ce qui permet d'atteindre 20 logements /ha.

3.1.3 Demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles :

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) auquel se réfère le SDRIF-E identifie les terrains suivants comme classés en milieux semi-naturels ou agricoles.

Les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Net) sont plafonnés par le SDRIF-E à 1,7ha pour Maincy. Ce plafond est en grande partie consommé par l'OAP des Biais et par des emplacements réservés. Si l'on déclassait d'autres parcelles alors les objectifs seraient dépassés et rendrait le projet de PLU non compatible avec le document régional. C'est d'ailleurs à ce titre que la préfecture a refusé l'extension du cimetière ou de parkings pour le château de Vaux-Le-Vicomte. De plus, certains sont situés dans un site classé. Le fait que les terrains soient

limitrophes de parcelles urbanisées, desservies par des réseaux ou prévoyant des constructions de logements sociaux ne permet pas d'échapper à cette règle.

- ZI N°10, 2500 m² actuellement en zone Nds donc inconstructible au PLU opposable. Terrains semi-naturels situés en site classé
- ZD70, 600 m², classée en zone agricole. Le boisement au nord de la parcelle est situé dans la continuité de plus de 100ha d'espaces boisés et c'est à ce titre que le SDRIF-E impose une zone tampon de 50m qui impacte cette parcelle
- Zi18, 4950 m², classés en zone agricole, situés en site classé
- ZD45, 6240 m², classés en zone agricole. La préfecture a demandé à la commune de déclasser l'emplacement réservé du PLU opposable.
- G1269 à 1272, classés en zone UB et concernées par l'OAP n°3 du PLU opposable qui prévoyait la construction de 10 à 14 logements n'a fait l'objet d'aucun projet abouti depuis 2014

3.1.4 Demandes de levée de dispositions qui restreignent le droit à construire

- AC 495 à 497, 940, 968, 970 à 972, 974, 975, 977 et 1044 font l'objet d'un droit à construire (OAP n°6) depuis 2014 mais n'ont fait l'objet d'aucun projet abouti depuis 2014. Le zonage n'évolue pas entre le PLU opposable et le projet de PLU et seul le périmètre de l'OAP est supprimé. La bande de constructibilité reste aussi identique à celle du PLU opposable. Par contre, du fait d'une plus grande prise en compte des enjeux liés au changement climatique, le projet de PLU régleme de nouvelles contraintes comme l'infiltration à la parcelle ou des éléments paysagers à préserver
- G1358 à 1361, sont classées en Espace Boisé Classé, par le MOS de la région Île de France et ne peuvent par conséquent être déclassées pour les raisons évoquées dans le paragraphe précédent.
- AB 328 à 335, 3200m², classées en zone UB sont impactées par plusieurs dispositions :
 - éléments de paysage à protéger : les photos montrent la présence d'éléments arborés qu'il convient de protéger dans le cadre du principe des îlots verts
 - les arbres remarquables ont été identifiés avant l'arrêt du projet de PLU. Une actualisation de l'inventaire pourrait être menée afin de supprimer l'arbre apparemment abattu et rien n'empêche l'élagage d'un arbre
- pour qu'un terrain soit effectivement constructible, il doit être, entre autres, desservi par une voie garantissant la desserte, la sécurité et l'enlèvement des ordures ménagères or l'accès évoqué est un chemin.

3.1.3 Demandes de la SCI Valterre, propriétaire du domaine de Vaux-Le-Vicomte

Demandes de déclasser certaines parties des Espaces Boisés Classés (EBC)

La commune a pu prendre connaissance des PV de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (Ministère de la culture) du 25 septembre 2025 et du 9 octobre 2025. De fait, ces instances se sont réunies a posteriori de l'arrêt de projet du PLU, c'est pourquoi ces éléments ne sont pas présents dans le dossier PLU.

A l'appui du PV de la CNPA qui a été communiqué à la mairie courant juillet 2026 (donc après l'arrêt de projet du PLU), la mairie va pouvoir amender le PLU et ajuster les EBC au sein du domaine du château à savoir les points 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9.

En revanche, le projet N°4 d'écologie de l'étang du Parc des Jumeaux est plus complexe, car il s'inscrit dans une zone humide inventoriée par la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et de Transport), zone humide réclamée par la préfecture dans son avis. A ce stade de la procédure, il n'est pas possible d'intégrer un nouveau STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dans le projet de PLU.

La commune n'est pas contre l'idée d'un tel projet, mais cela devra se faire au travers d'une évolution future du PLU, même ponctuelle. Dans ce cas, il faut que le projet soit plus développé en matière

d'aménagement, de programmation et, surtout, d'impact par rapport au milieu (rappelons la présence de la zone humide et des EBC). Par ailleurs, la mairie demande à être intégrée dans la démarche dès l'amont. La définition d'un projet précis est importante car la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) demandera à analyser le projet. Néanmoins, la commune est encline à envisager une évolution du futur PLU pour prendre en compte les éléments de projet autour de l'étang des jumeaux, à condition d'y être associée pleinement.

Par contre, la commune avait bien intégré les éléments de projet pour l'extension des parkings avec déclassement des EBC. Ces éléments ont été présentés en réunion PPA et la préfecture a émis un avis défavorable au motif des déclassements en EBC et d'une consommation foncière trop importante (le SDRIF-E plafonne la consommation d'ENAF par artificialisation à 1,7 ha dont une bonne partie est consacrée à la production de logements). La commune a par ailleurs accompagné le château dans le cadre d'une réunion avec le président du département en mai 2025 pour interpellier les acteurs des contradictions entre un site d'importance nationale et internationale et le refus de la préfecture. De cette réunion auprès du président du département, aucun retour des instances n'a eu lieu.

Le bureau d'études préconise une réunion en préfecture car la commune ne saurait réduire les EBC alors que la préfecture demande de ne pas supprimer les EBC. En effet, s'agissant d'une réserve expresse, la préfecture pourrait retoquer le PLU dans le cadre du contrôle de légalité.

Aucune proposition n'a été définie sur les éventuelles propositions de compensation. La mise en place d'EBC en zone agricole ne peut être faite dans des terrains agricoles enregistrés à la PAC (Politique Agricole Commune). D'ailleurs, la chambre d'agriculture demande de déclasser les EBC actuellement en zone A en EBC en zone N.

Le potager historique : demande de classer en A

L'exploitation agricole du sol n'est pas interdite au sein d'une zone N. Le règlement « *autorise les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.* » La question est de connaître la nature des aménagements nécessaires qui ne seraient pas autorisés par le futur règlement du PLU.

Les trames vertes et bleues

La conception de l'OAP thématique émane de bases de données supra-communales qui s'imposent au PLU. Les corridors écologiques fonctionnels à maintenir et à préserver à prendre en compte (en termes de compatibilité et non de conformité) sont ceux du document régional, le SRCE. Seules les continuités vertes à développer ont été ajoutées par les auteurs du PLU.

Les trames aquatiques (cours d'eau, canaux, plans d'eau, corridors continus de la sous trame bleue) sont aussi héritées du SRCE et complétées par les données IGN (base hydrographie). Si la piscine privée (réservoir de biodiversité identifié au SRCE) est une erreur, il est possible de l'enlever, d'autant que la révision du SRCE est en cours.

AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

3.2.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRAe, a été sollicitée par la commune par courrier recommandé le 2 octobre 2025 reçu le 9 octobre 2025 (voir annexe AR du courrier adressé à la MRAE) mais n'a pas donné suite. La commune a donc considéré que c'était un accord tacite. Cependant, en réponse à une sollicitation de la MRAE par la commissaire enquêteur le 22 juillet, celle-ci a répondu ne pas avoir reçu la demande d'avis et engage la commune à redéposer sa demande d'avis sur le portail de l'évaluation environnementale.

Il n'est pas du ressort de la commissaire enquêteur de trancher cet éventuel différent. Ayant eu communication de l'AR et du courrier adressé à la MRAE, elle a retenu pour cette enquête publique l'accord tacite.

3.2.2 Avis des PPA

Certains des documents supra communaux étaient en révision au moment de l'élaboration du projet de PLU, et peuvent l'être encore au moment de l'enquête publique. Par conséquent, la référence prise est celle correspondant à la dernière date où ces textes ont été approuvés (ex: SRCE 2013).

Par ailleurs, les périodes et durées de référence sont différentes : Le SDRIF-E couvre la période 2025-2040, le PLH actuel couvre la période 2022-2027 et la durée du PLU est estimée à 10ans

Cela rend difficile la comparaison des différentes données afin de vérifier si le projet de PLU est bien compatible avec ces textes supra communaux en particulier sur le sujet sensible de la création de l'offre de logements.

C'est pourquoi pour faire suite aux remarques de la préfecture (DDT), la commune a décidé que l'échéance de durée du PLU couvrira non plus la période 2025-2035, mais 2025-2040.

L'ensemble des remarques, recommandations et réserves est repris dans un document intitulé : REMARQUES SUR LES AVIS DES PPA (voir annexe) élaboré par le prestataire, A4plusA, qui assiste la commune pour la révision du PLU et validé par la commune :

Ce document comporte un total de 128 items, classés par PPA et par dossier composant le projet de révision du PLU : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit, règlement graphique. Sur ces 128 items, on en relève 60 pour la DDT. Sur ces 128 items, 27 sont d'emblée sans objet car aucune remarque ou demande n'émanait de certains PPA sur ces items.

Chaque item est analysé finement, en s'appuyant sur les textes légaux et les arguments développés sont largement explicités.

L'analyse donne lieu à 5 types de décisions :

- validation des modifications ou corrections demandées,
- validation des compléments d'information, d'explication ou de justification
- les vérifications seront faites
- sans objet
- maintien

On relève :

- 58 validations des modifications, corrections ou compléments d'information dont 36 pour la seule DDT soit un accord sur plus de la moitié des observations
- 39 sont déclarés sans objet sur des demandes dont 23 pour la DDT
- 4 maintiens des dispositions prévues

Les 39 item déclarés sans objet développent plusieurs arguments :

- les informations ou précisions sont bien présentes dans les documents
- les informations ou précisions sont présentes dans les annexes
- les textes applicables mentionnent déjà les obligations demandées
- ou ne créent pas les obligations demandées : par exemple différence entre obligation de conformité ou de compatibilité ; obligation de définir un périmètre et non un projet
- certaines demandes sont déjà prises en compte par d'autres prescriptions
- il s'agit d'un choix de la commune

Sur l'offre du nombre de logements

Pour répondre aux remarques des PPA quant à la prise en compte des objectifs de densification du SDRIF-E, la commune va ajuster le PLU (une mise à jour du calcul des PC et des dernières réalisations a été opéré). Aussi, en termes d'objectifs de moyens ce sont :

- 22 logements en densification urbaine (projet Fief de Mons) ;
- 10 logements en renouvellement urbain (secteur ancienne blanchisserie / OAP) ;
- 5 nouveaux logements sur Trois Moulins ;
- 18 nouveaux logements dans le village ;
- 14 logements minimum en dents creuses (G1228, G1229, G1230, G1233, G1636, AB0063, ZD0162, AB0150, AB0575, AB0576, AB0577, AB0531, AB1053, AB1153, AB1110, AB1117, AB1154, AB1193, ZH0351, AB0388, C0014, AC0093, AC0092, AC0091, AC0090, AC0089) sur la base de 20 log/ha sur 0,68 ha au total
- Comme analysé dans le cadre du point mort, on observe une moyenne de 3 logements/an créés par division, soit sur une durée de 15 ans (2025-2040), un total de 45 logements (15 x3).

Soit un total en densification de 114 logements donc supérieur aux 105 logements SDRIF-E.

La commune ne souhaite pas aller au-delà ce qui pourrait dénaturer le village, sans compter que l'offre en équipements publics contraint le développement.

Par ailleurs, l'OAP des Biais qui est maintenue dans le dispositif PLU prévoit 16 logements en extension de l'urbanisation ce qui aboutit à une densité de 20 logements/ha.

Sur la taille des logements et la mixité sociale

Le règlement du PLU prévoit un minimum de 60% de logements 4 pièces (40% peuvent donc être de taille inférieure mais il n'y a aucune obligation).pour toute construction de plus de 2 logements alors qu'une des caractéristiques des logements à Maincy est de comporter 71% de logements de 4 pièces et plus et d'être majoritairement sous occupés

La commune n'étant pas soumise à la loi SRU, elle n'a pas l'obligation de prévoir un % minimum de logements sociaux

« L'objectif de la mairie est de permettre la construction de logements permettant l'accueil de famille à court et moyen termes afin de maintenir les effectifs scolaires. Cela est d'autant plus important que le renouvellement urbain observé statistiquement fait état d'une moyenne de 3 logements par an créés par division de grands logements. Ce phénomène s'observe de plus en plus selon la mairie. Cela représente ainsi une potentialité minimale/moyenne de 45 logements créés par division de logements (donc des logements plus petits). Ce sont donc près de 43% de cette capacité qui sera composée de logements moyens à petits »

L'OAP des Biais privilégie la construction d'habitations individuelles de taille intermédiaire (T3 et T4) Cette offre pavillonnaire de l'OAP Les Biais répond à un choix politique de rester dans une trame individuelle en lisière de tissu urbain, en harmonie avec le contexte de ce tissu.

Pour autant, la mairie ne ferme pas la porte à des projets de logements plus petits. Le projet Fief de Mons dont le PC (Permis de Construire) a été accordé comprend 22 logements dont 5 logements sociaux. Il propose 4 T2, 13 T3 et 5 T4 soit 77% de logements petits à moyens. D'un autre côté, la commune doit aussi formaliser une offre nouvelle de logements à destination des familles car elle souhaite maintenir son offre scolaire

Une autre caractéristique, est le vieillissement de la population, un fléchage des constructions réservées aux seniors aurait pu être envisagé.

Le fléchage d'une construction réservée aux seniors a été étudiée pendant près de 1 an, mais aucun opérateur n'a proposé de projet viable.

Sur les règles de constructibilité

La bande de constructibilité de 30 m qui est relevée comme une contrainte réduisant les capacités de construction existe dans le PLU opposable en zone UA et UB.

« La conservation des bandes de constructibilité se fonde sur un critère objectif et général applicable à tous de la même façon et ces règles sont applicables depuis 2014. L'objectif des élus de Maincy est de conserver une trame de village qui s'inscrive dans une valorisation du patrimoine. Une erreur matérielle est corrigée pour la zone UB dans le projet de PLU car elle est actuellement mentionnée dans le règlement écrit mais pas dans le règlement graphique. »

Les articles UA et UB 4.3.3 et U.A 58 : permettent la construction d'annexes jusqu'à 60m² d'emprise au sol dans la zone de constructibilité secondaire en complément du coefficient d'emprise au sol. Ceci a pour objectif d'éviter que des pétitionnaires fassent des annexes disproportionnées bien que conformes à l'emprise au sol pour ensuite les transformer en logements.

Plusieurs OAP existantes sur le PLU actuel n'ont pas été reprises dans le projet de PLU.

« Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation toutes les parcelles qui seraient dans l'enveloppe urbaine du village ou encore au sein du hameau de trois Moulins. La priorité pour la commune est de préserver les qualités du cadre de vie, paysager et patrimonial de la commune tout en répondant aux objectifs de densité de la région pour 2040. Elle n'est pas dans l'obligation d'aller au-delà, d'autant qu'elle ne bénéficie pas des équipements publics propres à répondre à une augmentation significative de sa population. Ces éléments de préservation sont un axe fort du PADD débattu. »

Sur les mesures prise pour répondre aux objectifs du PADD

Dans les objectifs du PADD plusieurs objectifs sont cités et quelles sont les mesures qui permettent de les atteindre :

A titre d'exemple:

Poursuivre la revitalisation du centre urbain, notamment en favorisant le maintien et l'essor des commerces et des services de proximité pour la qualité de vie des habitants.

Le projet de PLU a introduit la protection des commerces en RDC conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Cette protection interdit le changement de destination et il met en avant un principe de mixité urbaine et fonctionnelle en n'interdisant pas la mise en place de nouveaux commerces de détails et d'artisanat, d'activités de services avec accueil de clientèle ou encore de restauration.

Apporter des solutions quant aux problématiques observées d'un point de vue circulation et stationnement des voitures

Le PLU n'est pas un document permettant de réglementer les circulations mais il doit réglementer le stationnement dans le cadre des futurs projets. Le règlement du PLU rappelle ainsi que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques et il prévoit :

- nouvelle construction : 1 stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- extension ou surélévation : 1 stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher
- création de logement par division : 1 stationnement par logement créé.

Les différences d'obligations pour les logements créés pour les nouvelles constructions par rapport aux extensions ou divisions ont pour but de d'encourager la création de logements par densification. En effet, l'obligation de créer des stationnements pour des logements créés dans le centre du village déjà soumis à des critères architecturaux contraignants peut être un handicap supplémentaire.

Par ailleurs, la commune prévoit d'augmenter son offre publique de stationnement afin de soulager celui-ci (mise en place d'un emplacement réservé).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ

SPR du ru d'Ancoeur : les zones concernées sont mentionnées sur le document graphique du PLU actuel mais n'est pas repris sur le document graphique du projet de PLU.

Les prescriptions graphiques sont nombreuses sur le document graphique ce qui rend la lisibilité difficile. Le périmètre de ce SPR est présent dans plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier des annexes du PLU.

A partir de quelles données sont effectués les différents classement protecteurs de l'environnement : Espaces Boisés Classés (EBC) ou « éléments paysagers à protéger », zones humides, arbres remarquables etc. et quelles méthodes ont été utilisées pour identifier qualitativement et quantitativement les différents espaces

C'est à partir des études du SRCE (dont les derniers résultats n'étaient pas connus au moment de la rédaction du rapport de présentation) et des inventaires des zones humides réalisés par la DRIEAT que ces classements ont été effectués.

Les réservoirs de biodiversité, les corridors, ... proviennent du SRCE arrêté en 2013, document avec lequel le PLU de Maincy doit s'inscrire en compatibilité. On y trouve les composantes retenues pour Maincy qui sont mentionnées dans le rapport de présentation pages 137 et 138. (voir annexe N°)

A partir des résultats identifiés, quels sont les critères retenus qui ont permis de définir précisément les périmètres des zones concernées et d'y appliquer des règles de protection différenciées telles que EBC, éléments paysagers à protéger, zone humide etc...

Les critères de délimitation sont les suivants :

- les EBC : prise en compte des espaces boisés opposables réactualisés à partir de la dernière orthophoto 2024 de l'IGN,
- les zones humides : prise en compte des enveloppes d'alerte de la DRIEAT. Seules les zones humides avérées ont été portées dans le règlement graphique, les zones humides potentielles sont quant à elles identifiées dans le PIOD au sein du dossier des annexes du PLU. Les zones humides sont, depuis le Grenelle de l'Environnement, reconnus comme des espaces faisant l'objet d'importantes mesures de préservation (principe rappelé par le SDAGE, document avec lequel le PLU doit être compatible),
- les espaces paysagers délimités répondent à un inventaire basé sur la photo aérienne puisque les cœurs d'ilots ne sont pas accessibles : dès lors qu'une densité végétalisée notable a été relevée, un zonage de protection paysagère a été dessinée. Ces cœurs d'ilots s'inscrivent à chaque fois au-delà de la bande de constructibilité principale de 30 m ce qui limite d'autant les impacts sur la constructibilité.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Observations du public : les réponses de la commune sont claires :

Certaines observations sont hors sujet

Les demandes de précisions ont été apportées

Les reclassements de parcelles en zone non constructible en zone constructible ne sont pas judicieux car l'extension d'urbanisation est limitée à 1,7ha par le SDRIF-E et le fait que des

parcelles soient limitrophes de parcelles urbanisées n'est pas un critère permettant de passer outre les règles du ZAN.

Certaines OAP ont été supprimées car aucun projet n'a abouti depuis 12 ans.

Les prescriptions qui restreignent le droit à construire (EBC, éléments paysagers à protéger, zones humides) ont toutes un objectif de préservation de l'environnement devenu nécessaire dans le contexte du changement climatique.

Les demandes de déclassement du domaine de Vaux-Le-Vicomte seront incluses dans le projet de PLU à l'exception de la zone prévue pour accueillir des nouveaux parkings. La préfecture ayant émis un refus, la commune ne veut pas prendre le risque que son projet de PLU soit déclaré illégal. Ce déplacement des parkings ayant été validé par le ministère de la culture dans le cadre d'un schéma directeur, la résolution de cette contradiction ne pourra être réglée que par des instances d'un niveau supérieur.

Avis de la MRAE :

La MRAE n'ayant pas donné suite au courrier recommandé adressé par la commune le 2 octobre 2025, (AR du 9 octobre en annexe) elle considère que c'est un accord tacite.

Avis des PPA

Les observations de l'ensemble des PPA, reprises sur 101 Items, on relève

- 58 validations des modifications, corrections ou compléments d'information dont 36 pour la seule DDT soit un accord sur plus de la moitié des observations
- 39 sont déclarés sans objet sur des demandes dont 23 pour la DDT
- 4 maintiens des dispositions prévues

Sur l'offre du nombre de logements

Pour répondre aux remarques des PPA quant à la prise en compte des objectifs de densification la commune va ajuster le PLU:

Elle prévoit un total en densification 114 logements donc un nombre supérieur aux 105 logements attendus par le SDRIF-E.

Elle ne souhaite pas aller au-delà de ce qui pourrait dénaturer le village, sans compter que l'offre en équipements publics contraint le développement.

Par ailleurs, l'OAP des Biais prévoit 16 logements en extension de l'urbanisation ce qui aboutit à une densité de 20 logements/ha telle que demandée par

Sur la taille des logements et la mixité sociale

L'objectif de la mairie est de permettre la construction de logements permettant l'accueil de famille à court et moyen termes afin de maintenir les effectifs scolaires. Le renouvellement urbain observé statistiquement fait état d'une moyenne de 3 logements par an créés par division de grands logements. Ce qui représente une potentialité minimale/moyenne de 45 logements créés plus petits.

Par ailleurs, la commune n'est pas soumise à l'obligation d'un % de logements sociaux mais elle ne ferme pas la porte à des logements de ce type et à des plus petits logements : le projet Fief de Mons dont le PC (Permis de Construire) a été accordé comprend 22 logements dont 5 logements sociaux. Il propose 4 T2, 13 T3 et 5 T4 soit 77% de logements petits à moyens.

Les règles de constructibilité.

Les articles du règlement qui réduisent les possibilités de construire : bande de constructibilité principale de 30m, construction des annexes soumises à un % d'emprise au sol et à 60m² de surface en dehors de cette bande. Dans les cas de grandes parcelles ces articles sont particulièrement contraignants et réduisent fortement les possibilités de densification dans les zones urbanisées.

Ils ont pour objectif « de conserver une trame de village qui s'inscrive dans une valorisation du patrimoine ».

Des OAP du PLU opposable n'ont pas été reconduites car aucun projet n'a abouti depuis 12 ans

La priorité pour la commune est de préserver les qualités du cadre de vie, paysager et

patrimonial de la commune tout en répondant aux objectifs de densité de la région pour 2040.

Elle n'est pas dans l'obligation d'aller au-delà, d'autant qu'elle ne bénéficie pas des équipements publics propres à répondre à une augmentation significative de sa population.

La révision du PLU de Maincy s'est étalée du 17 janvier 2022 (1ère délibération du conseil municipal qui en fixe les objectifs) jusqu'au lancement de l'enquête publique le 7 juin 2026, soit sur plus de 4 ans.

Son contenu est soumis à un grand nombre de documents supra communaux, plans ou schémas dont certains étaient en révision durant cette période, révision qui n'est pas achevée pour tous à aujourd'hui et dont la durée ou les échéances diffèrent de celles du projet de PLU.

La commune est soumise à plusieurs servitudes d'utilités publiques qui contraignent les possibilités de construire et près de la moitié de son territoire est couvert par le domaine du château de Vaux-Le-Vicomte dont les enjeux dépassent ceux de la commune.

La commune ne souhaite pas aller au-delà ce qui pourrait « dénaturer le village, » sans compter que l'offre en équipements publics contraint le développement. D'un autre côté, la commune doit aussi formaliser une offre nouvelle de logements à destination des familles car elle souhaite maintenir son offre scolaire.

Les règles et prescriptions sur la protection de l'environnement qui peuvent avoir un impact négatif sur la constructibilité, ont cependant un impact positif sur sa préservation. La qualité de son environnement naturel et bâti est une des spécificités de la commune que celle-ci entend garder et même développer.

Néanmoins, on ne trouve pas dans le futur PLU, certains points qui pourraient répondre aux enjeux évoqués dans le rapport de présentation sans porter atteinte à son environnement :

- une obligation d'un pourcentage minimum de petits logements lors de la création de plusieurs logements alors qu'elle crée un pourcentage minimum de 60% de logements T4 et plus pour toute construction de plus de 2 logements ce qui pour 3 logements aboutit à au moins 2 logements sur 3, en T4 et plus
- créer une obligation d'un pourcentage minimum de logements sociaux lors de la création de plusieurs logements
- prévoir la construction de logements pour les seniors

Il convient de noter que ces dispositions ne sont pas obligatoires et que si la réglementation prévue ne les favorise pas elle ne les interdit cependant pas.

