

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

CONCLUSIONS
&
AVIS

Remis le : 5 août 2026

Edith MARTINE
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun
Décision n°E26000026/77

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.2 CONTEXTE

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.4 CONCERTATION

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

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

1.5.2 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

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 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 à 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

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)

Après une stagnation dans les années 80, On constate une augmentation de la population : +1,4% par an depuis 2016 mais un renforcement du vieillissement de la population : 25% des habitants ont moins de 20 ans et 18,6% ont plus de 65 ans (% supérieur à celui de CAMVS= 15%) ainsi qu'une augmentation des personnes sans activité professionnelle (12,6% à 18,4%)

Le nombre de logements est en augmentation (+14,5% entre 2011 et 2022). Le parc est composé essentiellement de maisons (83%) Un nombre important des logements, 71% comportent 4 pièces et plus avec un taux important (61%) de sous occupation.

Les logements sont très majoritairement occupés par des propriétaires (81%) et la part des logements sociaux est particulièrement faible (0,3%), la commune n'est pas soumise à la loi SRU.

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

La commune compte 44 établissements dont 68% comptent de 1 à 9 salariés.

L'offre commerciale est limitée.

L'agriculture, activité historique de la commune, est en déclin : diminution de la surface utilisée de 3,3ha par an (817ha à 329 ha entre 2000 et 2020)

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

La commune bénéficie globalement d'un environnement de qualité :

- . un noyau historique préservé et un patrimoine avec de fortes protections : ru d'Ancoeur, bâtiments classés monument historique
- . nombreux boisements et jardins
- . parc et château de Vaux Le Vicomte
- . aucune route nationale ou régionale (à fort trafic) ne traverse la commune
- . la qualité de l'air et de l'eau potable est bonne
- . les réseaux (eaux usées, eaux pluviales) et les infrastructures numériques sont satisfaisants
- . les risques d'inondation et technologiques sont faibles mais l'aléa retrait-gonflement des argiles est présent
- . quelques sites pollués : ancienne blanchisserie,
- . les stationnements ne présentent pas de difficulté majeure , les transports en commun sont insuffisants, et des aménagements pour les déplacements des vélos sont prévus par CAMVS et le département.

1.3 CADRE JURIDIQUE

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 personnes publiques.

Si l'on examine les périmètres de ses servitudes, en particulier celles relatives aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, à la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, aux alignements, on constate que le territoire de Maincy est très fortement impacté par ses servitudes.

. compatible (norme inférieure ne doit pas être contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de la norme supérieure) décrits dans de nombreux Plans ou Schémas:

- . Le Schéma Directeur Environnemental de la région Ile de France **(SDRIF-E)**
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France **(PDUIF)**
- Le Plan Local de l'Habitat **(PLH)**
- Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestions des Eaux **(SDAGE)**
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation **(PGRI)**
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique **(SRCE)**
- 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)**

Et plusieurs autres schémas pour lesquels la commune n'est pas concernée

Certains de ces documents 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 de celles qui couvriront le projet de PLU dont la durée est estimée à 10ans .

Le SDRIF-E couvre la période 2025-2040, le PLH actuel couvre la période 2022-2027.

Cela rend très compliqué de comparer les différentes données afin de vérifier si le projet de PLU est bien compatible avec ces textes supra communaux en particulier sur le sujet très sensible de l'engagement du projet de PLU sur la création du nombre de logements.

Un grand nombre de contraintes s'imposent au PLU :

- *des servitudes d'utilité publique qui peuvent réduire la constructibilité*
- *des plans et schémas supra communaux dont certains sont en révision et dont l'échéance ne correspond pas à celle du PLU*

1.4 CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation s'est déroulée selon les modalités prévues dans la délibération du 17 janvier 2022 : 2 réunions avec les PPA, 3 réunions publiques, exposition publique, articles dans le bulletin municipal, registre de concertation... Un bilan a été transmis à la préfecture le 30 septembre 2025.

Une 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.

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.

Les modalités prévues dans la délibération du conseil municipal sont conformes aux obligations et ont été largement appliquées.

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

1.5.1 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

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

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

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

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

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

Les axes stratégiques et leurs déclinaisons sont ambitieux et particulièrement attentifs à la préservation de l'environnement et au développement durable

Exemples :

- réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale
- une économie de l'espace et des ressources
- elle ambitionne de développer les mobilités durables
- réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale
- 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.

Ils évoquent parfois des thèmes qui ne sont pas du ressort de la commune et du PLU : la circulation, la gestion des déchets pris en charge par CAMVS, par exemple.

1.5.2 Le règlement et les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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.

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.

L'élaboration du règlement a été guidée par les éléments suivants :

- . 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

Quelques exemples de règles que l'on trouve dans le règlement écrit :

- 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

- Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts
- l'interdiction du changement de destination des commerces en rez-de-chaussée qui a pour objectif de favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité
- les règles du nombre de stationnements à créer pour les extensions ou les divisions de logements sont moins fortes que pour les créations afin de faciliter la création de logements situés sur des zones déjà urbanisées donc en densification.

Les éléments retenus pour l'élaboration du règlement sont conformes aux objectifs du PADD.

S'y ajoutent, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

3 OAP sectorielles :

- Les Biais : superficie de 0,8ha en extension d'urbanisation prévue depuis 2014. 16 logements orientés vers des tailles intermédiaires T3 et T4
- Les Carmes (ancienne blanchisserie) superficie de 0,2ha. 10 logements sont attendus vers des tailles intermédiaires T2 à T4
- Les Hautes Guichardes : superficie de 1,7 ha. 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.

1 OAP thématique : trame verte et trame bleue sur le sujet de « la nature en ville » qui prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques classées selon les 7 catégories suivantes :

- Les réservoirs de biodiversité
- Les micro réservoirs et les zones humides
- Les continuités écologiques ou corridors
- Les corridors trames bleues existants (ru, lac, bassin...)
- Les corridors peu fonctionnels ou à développer
- Les espaces naturels relais
- Les espaces de pleine terre

Les orientations définies dans les OAP et en particulier dans l'OAP thématique, trame verte et trame bleue sur le sujet de « la nature en ville » sont conformes aux objectifs du PADD et renforcent la thématique « préservation de l'environnement » largement mentionnée dans le PADD.

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

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.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur l'organisation de l'enquête et son déroulement ont été respectées.

2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRAE, a été sollicitée par courrier recommandé du 2 octobre 2025 reçu le 9 octobre 2025 mais n'a pas donné suite. La commune a considéré que c'est un accord tacite.

2.2.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

7 PPA (Personnes Publiques Associées) ont répondu :

La Chambre des métiers et de l'artisanat

La Chambre d'agriculture,

La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI)

La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)

Le Préfet de Seine et Marne, Direction Départementale des Territoires (DDT)

La Direction Départementale des Territoires (CDPENAF)

Le Conseil départemental, direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire (SDT)

ainsi que Île de France environnement qui n'est pas considéré comme un PPA

Tous les avis sont favorables mais avec des réserves, de nombreuses remarques et recommandations, des demandes de précisions, de corrections ou de modifications.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) émet un avis favorable assorti de quatre réserves expresses, reprises dans une note technique annexe de 18 pages. La Direction de l'aménagement et du développement des Territoires (SDT) du département de Seine et Marne émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

2.2.3 Echanges avec la Mairie de Maincy.

Le 7 mai 2026 une réunion avec la commissaire enquêteur a été organisée avec le Maire, l'Adjointe au maire à l'urbanisme et à la valorisation du village ; la DGS et l'urbaniste de l'agence A4PLUSA qui assiste la commune.

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

Plusieurs échanges avec ces différentes personnes ont eu lieu les jours des permanences et durant l'enquête et elles ont répondu avec diligence à l'ensemble des questions de la commissaire enquêteur.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : Diagnostic territorial (94 pages)

Tome 2 : Etat initial de l'environnement (132 pages)

Tome 3 : Explications des choix pour l'établissement des projets (56 pages)

Tome 4 : Evaluation environnementale du PLU (34 pages)

Tome 5 : Justification du projet à l'égard des documents cadres (38 pages)

Tome 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (20 pages)

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

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

- RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU (146 pages)

- RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Ensemble de la commune

Zoom sur le centre bourg

- ANNEXES (268 pages)

- 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.

Toutes les obligations juridiques sur l'organisation de l'enquête ont été respectées.

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 ont été transmises uniquement par mail.

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

- Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible

- Reclassement en zone constructible :

- n°Zi N°10 d'environ 2500 m2
- n° Zi18 de 4950 m2
- ZD45 de 6240m2 (actuellement OAP n°6)
- n° ZD70 de 600m2
- section G 1269, 1270,1271 et 1272.
- G : 1358, 1359,1360 et 1361

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

- Demande la levée de prescriptions dont les conséquences cumulées restreignent le droit à construire sur des terrains situés en zone constructible et quels sont les critères qui ont permis ces classements:

- éléments paysagers à protéger sur zones UA et UB sur les parcelles AB 328, 329,330, 331, 332, 333, 334 et 335 et AC 495,496,497,940,968,970,971,972,974,975,977 et 1044
- arbres remarquables :

- Quelles sont les raisons de l'arrêté d'interdiction de circulation sur des chemins communaux, situés en fonds de parcelle ce qui les rend inconstructibles

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

Le 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,

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, monument privé, classé monument historique constitue un élément majeur du patrimoine historique et artistique français. Il accueille 300 000 visiteurs par an. Suite à un audit, un schéma directeur a été validé en 2025 par deux commissions du ministère de la culture.

Des éléments de ce schéma, bien que transmis à la commune, ne sont cités dans aucun document du projet du PLU ni dans les avis des PPA. Ce schéma prévoit plusieurs aménagements afin de pouvoir accueillir 400 000 visiteurs/an

Les propriétaires du domaine considèrent que ce schéma est cohérent avec les orientations du projet de PADD. Ils s'interrogent sur les critères et/ou inventaires qui ont permis de déterminer que l'ensemble du parc du château est un réservoir de biodiversité ce qui a pour conséquence principale de classer celui-ci en majeure partie en « Espace Boisé Classé » (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;

De même ils demandent de vérifier l'existence de la biodiversité dans des zones classées en zone humide.

Les propriétaires émettent des doutes sérieux sur la qualité de « réservoirs de biodiversité », car à leur connaissance aucun inventaire, aucun diagnostic de biodiversité n'a été réalisé

Ils souhaitent le déclassement de certaines surfaces, pour permettre :

- l'aménagement de 10 espaces à l'intérieur du parc afin de retrouver les tracés initiaux de Lenôtre, de mettre en valeur une fontaine, des clairières, des vues. etc. d'installer des équipements : kiosque de restauration, Eco Lodge
- de déplacer des parkings très proches du château, afin d'en aménager à proximité du domaine, tout en augmentant le nombre de places de stationnement

Ils souhaitent reconstituer le potager historique et pour cela demandent de classer cette zone en A et non en N afin de pouvoir réaliser les aménagements nécessaires.

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 APRES CLÔTURE

2.5.1 Remise du Procès verbal de synthèse

Le procès verbal de synthèse a été adressé à la commune par mail le 13 juillet 2026.

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune

La commune a transmis son mémoire en réponse le 24 juillet. Un échange téléphonique, à la demande de la commissaire enquêteur s'est tenu le 29 juillet afin de compléter et expliciter certains points.

Les délais de remise des documents obligatoires ont été largement respectés.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS et DES AVIS DES PPA

3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'ensemble des observations du public émane de particuliers, aucune association de défense de l'environnement n'a déposé d'observations.

A noter, cependant les observations de la SCI propriétaire du domaine de Vaux-Le-Vicomte qui occupe 50% de la surface de la commune

Après analyse des réponses de la commune aux observations du public, on peut les classer en 3 catégories :

3.1.1 Observations hors sujet :

Ces observations ne relèvent pas du PLU : droit de préemption, travaux réalisés sans autorisation, arrêté du maire restreignant la circulation sur des chemins communaux

3.1.2 Demandes d'éclaircissement :

Sur les règles de constructibilité de certaines zones, sur l'emploi de l'aluminium pour huisseries ou clôtures, sur les possibilités d'isolation par l'extérieur, sur les distances des piscines par rapport aux limites séparatives.

Les réponses de la commune sont claires.

3.1.3 Demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles

Ces parcelles sont classées par le SDRIF-E en milieux semi-naturels ou agricoles. Les objectifs du ZAN sont plafonnés à 1,7ha à l'horizon 2040 dont plus de la moitié est consommée par l'OAP Des Biais.

Certaines sont situées dans un site classé et le fait qu'elles soient limitrophes de parcelles urbanisées n'est pas un critère suffisant.

Certaines OAP actuellement présentes sur le PLU opposable ne sont pas reconduites du fait qu'aucun projet n'a abouti depuis 12 ans.

3.1.4 Demandes de levées de dispositions qui restreignent le droit à construire.

Ces dispositions : Espaces boisés classés (EBC), éléments de paysage à protéger, arbres remarquables, zones humides, corridors écologiques etc. sont des mesures qui ont toutes pour but une préservation de l'environnement, dont les enjeux ont fortement évolué depuis 2014, dans le contexte du changement climatique.

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. La commune s'est basée sur des inventaires réalisés par des organismes publics ou pour « les éléments paysagers à protéger » sur des photos aériennes.

Le SRCE est actuellement en révision et si des erreurs sont décelées, il sera possible d'apporter les modifications nécessaires.

Ces dispositions s'inscrivent dans un des objectifs du PADD « réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale ».

Toutes les demandes proviennent de particuliers qui défendent des intérêts particuliers légitimes mais qui méconnaissent le contexte dans lequel s'inscrit la révision du PLU

Pour le domaine de Vaux-Le-Vicomte,.

Un schéma directeur approuvé par le ministère de la culture en 2025 prévoit plusieurs aménagements qui nécessitent le déclassement de parties de l'EBC.

Les demandes de déclassement 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.

La résolution de ces contradictions échappe à la commune car il apparaît clairement que les décisions devront être prises à un niveau supérieur.

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

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

Les nombreuses observations, demandes de précisions et recommandations relevées dans les avis des PPA et en particulier les réserves expresses de la préfecture (DDT) ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Pour faire suite aux remarques de la préfecture (DDT), la commune a décidé que l'échéance de la durée du PLU couvrira non plus la période 2025-2035, mais 2025-2040.

Plus de la moitié de ces observations, dont les quatre réserves expresses de la DDT :

- objectifs de densification
- qui permettent de justifier la zone AU des Biais en extension
- Justifier de l'atteinte des objectifs du PLH
- Remettre les EBC supprimés au nord-ouest du château

sont prises en compte et vont être incluses dans le projet du PLU qui sera soumis à délibération du conseil municipal :

Sur l'offre du nombre logements :

un nouveau calcul intégrant des autorisations d'urbanisme déjà délivrées, les possibilités de constructions des dents creuses et les divisions de logement telles que constatées ces dernières années aboutit à la création de 114 logements en densification à l'horizon 2040 soit un nombre supérieur aux 105 logements attendus par le SDRIF-E.

S'y ajoutent les 16 logements en extension (soit une densité de 20 logements/ha) de l'OAP des Biais .

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

Sur la taille des logements et la mixité sociale :

Les logements actuels sont très majoritairement de grande taille et plus de la moitié est sous occupés. La règle de 60% minimum de logements de 4pièces et plus pour toute construction de plus de 2 logements est contradictoire avec l'objectif de diminuer la sous occupation constatée. La commune a pour objectif de permettre la construction de logements pouvant accueillir des familles afin de conserver un effectif suffisant pour son école et souligne que les 3 logements créés par an par division sont à priori des logements plus petits.

Par ailleurs, la commune non soumise à la loi SRU, ne compte que 2 logements sociaux. Elle n'a prévu aucune règle favorisant la construction de ce type de logements.

Pour autant, la mairie ne ferme pas la porte à des projets de logements plus petits. Le projet Fief de Mons dont le 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.

Aucun projet de constructions réservées aux seniors n'est mentionné malgré le besoin constaté, la commune n'ayant pas trouvé de promoteur intéressé.

Sur les règles de constructibilité :

Les articles du règlement qui réduisent les possibilité de construire : reconduction de la bande des 30m (elles existent dans le PLU opposable en zone UA et UB), construction des annexes soumises à un % d'emprise au sol et à 60m² de surface en dehors de cette bande ont pour objectif « de conserver une trame de village qui s'inscrive dans une valorisation du patrimoine ».

Cependant compte tenu de l'existence de grandes parcelles et de la nécessité de créer des logements en densification, il serait intéressant de prévoir des règles moins contraignantes.

De même, dans le cadre des parcours résidentiels et de la mixité sociale, il serait souhaitable de prévoir un certain pourcentage de construction de logements aidés à l'occasion des opérations comportant plusieurs logements (ex : sur les OAP), ainsi qu'un fléchage pour des seniors car le fait ne pas avoir trouvé d'opérateur n'empêche pas de le prévoir dans le PLU.

AVIS

L'objet de la présente enquête publique concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maincy dont le PLU opposable date de 2014.

Cette révision a pour principaux objectifs :

- assurer la mise en cohérence du futur PLU avec les dernières dispositions législatives
- intégrer les nouveaux documents d'urbanisme supra-communaux
- prioriser la gestion économe de l'espace
- poursuivre la revitalisation du centre urbain,
- veiller à une meilleure préservation et valorisation du patrimoine
- faciliter et accompagner la transition énergétique
- favoriser les déplacements doux
- corriger certaines erreurs matérielles réglementaires

La priorité de la commune, exprimée à de nombreuses reprises, est de préserver la qualité du cadre de vie, paysager et patrimonial.

Les formes et les procédures de l'enquête ont respecté l'ensemble de la réglementation en vigueur :

- délibérations, arrêtés et concertation préalable
- communication dans les journaux et affichage
- composition du dossier soumis à enquête
- déroulement de l'enquête
- mémoire en réponse au PV de synthèse

Le PLU est soumis à de nombreux textes supra communaux dont certains sont en révision.

La commune n'est pas soumise à l'obligation d'un % de logements sociaux

Les règles de constructibilité sont impactées par de nombreuses servitudes d'utilité publique.

Le règlement et les OAP sont conformes aux objectifs du PADD dont un des thèmes principaux est la préservation de l'environnement naturel et bâti. Ils ont un impact positif sur cet environnement mais peuvent avoir un impact négatif sur la constructibilité en zone urbaine.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont toutes émis un avis favorable cependant assorti de nombreuses observations et de réserves express de la part de la Préfecture (Direction Départementale du Territoire).

Les observations ont été largement prises en compte par la commune : soit par un accord pour correction ou modification, soit par une démonstration argumentée de leur non pertinence, la principale discussion portant sur la production des logements.

Le PLU révisé va s'appliquer jusqu'en 2040 afin d'être en phase avec l'échéance du SDRIF-E.

Les quatre réserves expresses de la préfecture ont été levées

Cependant la commune ne souhaite pas aller au-delà de ses obligations car elle indique que cela pourrait dénaturer le village, sans compter que l'offre en équipements publics contraint le développement.

Les observations recueillies sur le registre portent sur la défense d'intérêts particuliers légitimes mais qui ne sauraient remettre en question le projet de PLU étant donné les nombreuses contraintes imposées..

Le cas singulier du domaine de Vaux-Le-Vicomte échappe à la commune du fait de contradictions qui ne peuvent être réglées qu'entre des acteurs d'un niveau supérieur.

Au vu de ces différents éléments, la commissaire enquêteur émet **un avis favorable.**

Avec deux recommandations :

- assouplir la règle de la bande de constructibilité principale de 30m afin de favoriser les constructions en densification
- prévoir un pourcentage minimum de logements aidés lors des créations de plusieurs logements afin de faciliter les parcours résidentiels