

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

PROCÈS VERBAL
DE
SYNTHÈSE

Remis le 13 juillet 2026

Edith MARTINE
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun
Décision n°E26000026/77

Réponses de la commune en date du 24 juillet 2026

1- OBJET DE L'ENQUÊTE

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'Orientation 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

2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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

3- OBSERVATIONS

3-1: AVIS MRAe et des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

La MRAe, a été sollicitée par courrier recommandé du 2 octobre 2025 reçu le 9 octobre 2025 mais n'a pas donné suite.

Merci de m'indiquer quelles sont les raisons pour lesquelles la MRAE n'a pas donné suite

Réponse commune :

Le dossier a été envoyé par recommandé et un accusé réception a été enregistré par la commune. Toutefois, aucune explication n'a été communiquée par la MRAe.

8 PPA (Personnes Publiques Associées) ont répondu :
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)
La Chambre d'agriculture,
La Chambre des métiers et de l'artisanat
La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)
La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI)
Le Conseil régional

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

Tous les avis sont favorables mais avec 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 réserves expresses, reprises dans une note technique annexe de 18 pages et 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.

L'ensemble des remarques, recommandations et réserves des PPA est repris dans un document : REMARQUES SUR LES AVIS DES PPA (annexe N°1) élaboré par le prestataire, A4PLUSA, qui assiste la commune pour la révision du PLU :

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.

L'analyse de ces items 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

Merci de m'indiquer si ce document est définitif et quelles seront les suites données

Réponse commune :

La commune adressera le document définitif avis PPA se substituant ainsi à la précédente version communiquée au commissaire-enquêteur.

Pour mémoire, la commune doit :

- obtenir les dernières données du service assainissement (item 11) ;
- obtenir les dernières données concernant le nombre de stationnement vélo (item 15) ;
- item 18 : ok, la CAMVS a transmis les éléments à la commune concernant les éléments du schéma directeur de liaisons douces ;
- item 65 : le département a communiqué les éléments ;
- item 77 : mise à jour SUP mais la préfecture sera relancée pour mettre à jour le plan général des SUP. A défaut, l'annexe du PLU sera complétée par les extraits de plans

3.2 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.

On peut regrouper ces observations dans 3 catégories :

3.2.1« ; 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.

Réponse commune :

Attention, le droit de préemption n'est pas défini par la délibération d'arrêt de projet du PLU et constitue donc un hors sujet à l'égard de la procédure d'enquête publique, les administrés devant porter des remarques et observations uniquement sur l'objet de la procédure. Pour autant et pour répondre à la question, la commune a délibéré en date du 17 mai 2016 pour instituer le droit de préemption (cf. DCM dans le dossier des annexes).

Enfin, si la question correspond à l'exercice du droit délaissement consécutivement à la présence d'un emplacement réservé (emplacement réservé n°6 au PLU opposable), la mairie précise que ce dernier a été supprimé et n'affecte donc plus la parcelle n°807.

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.

Réponse commune :

La remarque n'est pas en rapport avec l'objet de l'enquête publique. Il s'agit d'une remarque sur des travaux qui auraient été fait sans autorisation. Par ailleurs, le PLU ne traite pas des questions de foncier et de propriété mais de droits à construire. Si la réalisation des travaux a été fait sans autorisation d'urbanisme, cela constitue un délit et donc une infraction pénale. Par ailleurs, le requérant peut saisir le juge civil.

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.

Réponse commune :

La Loi ALUR de 2014 a mis fin au dispositif de pastillage en zone agricole et naturelle. Dorénavant, les PLU peuvent uniquement délimiter des STECAL de façon exceptionnelle.

Il convient de préciser que le terrain du demandeur s'inscrit au sein d'un site classé (servitude d'utilité publique). Pour rappel, au sein d'un site classé la conservation est la règle et la modification l'exception : seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...).

Cela signifie concrètement que tout ce qui modifie l'état ou l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale - y compris des travaux qui, en droit commun, seraient dispensés de toute formalité d'urbanisme. Le décret du 17 avril 2026 a fait évoluer la répartition des compétences :

- Le préfet de département est désormais compétent, après avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) et du service régional chargé des sites, pour un champ élargi tels que les travaux dispensés de formalité d'urbanisme, les déclarations préalables, les permis de construire modificatifs, certains permis de démolir, les travaux sur immeubles classés/inscrits monuments historiques, et les travaux forestiers de faible ampleur.
- Le ministre chargé des sites reste compétent pour tous les autres travaux (projets d'ampleur, nouvelles constructions importantes), après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), et éventuellement de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages.
- Le ministre conserve un pouvoir d'évocation et peut à tout moment se saisir d'un dossier normalement traité par le préfet.

La création d'une offre d'hébergements légers réversibles n'est pas compatible avec les règles de conservation du site classé.

Aussi, le PLU, afin de conserver les mesures de protection du site classé n'admet aucune constructibilité nouvelle.

Cependant, afin de mieux prendre en compte les constructions existantes, un ajout à l'article A2-2 sera rédigé de la façon suivante : *« Sont autorisées, la rénovation et la réhabilitation des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et sans extension. En outre, ces travaux ne doivent pas créer de logement nouveau. »*

Enfin, pour ce qui est de la correction de la bande de réservation végétale, la remarque n'est pas claire. S'il s'agit de la notion de corridor écologique identifié au sein de l'OAP Trame Verte et Trame Bleue, ce corridor est dit celui identifié sur le SRCE, donc par un document supra-communal. S'il s'agit de la lisière de protection des massifs boisés, il convient de préciser que le boisement à l'Est de la parcelle s'inscrit dans la continuité d'un massif boisé de plus de 100 ha et, qu'à ce titre, les lisières sont protégées par le SDRIF-E sur une zone tampon de 50 m qui impacte donc la parcelle ZD70. Il s'agit d'une orientation réglementaire émanant du SDRIF-E et non de la commune.

Mme Legros demande :

- à 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.
- à 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

Réponse commune :

- Dans son règlement écrit, le PLU n'interdit pas l'emploi de l'aluminium pour les menuiseries extérieures. Seules les panneaux aluminium pleins sont interdits pour les clôtures uniquement. Cela répond aux exigences patrimoniales intrinsèques à Maincy pour qualifier l'espace public. L'interdiction de l'aluminium est pour le moment contrainte par le SPR qui, lui, est en cours de révision.
- Le règlement écrit précise bien que *« les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels ».*

- Le règlement du PLU a bien introduit les dérogations permettant l'isolation par l'extérieur et ce, jusqu'à 30 cm d'épaisseur, comme le prévoit le code de l'urbanisme. En revanche, compte tenu des protections patrimoniales (Servitudes d'utilité publiques AC1, AC2 et AC4), l'ABF peut en effet l'interdire, le Site Patrimonial Remarquable s'imposant au PLU.
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées sont considérées comme une construction permanente et donc assujetties à l'emprise au sol. Le règlement du PLU précise que « *l'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin* ».
- La commune n'a pas prévu d'espace dédié aux soins de la faune sauvage, cependant le PLU ne s'y oppose pas.

M Basaia demande à ce que l'aluminium, matériau le plus vendu et le plus écologique soit accordé, en sachant qu'il est très difficile de faire la différence, à moins de les toucher, entre les imitations bois et le bois. Ce dernier matériau nécessite un entretien régulier avec l'utilisation de produits toxiques pour l'environnement.

Réponse commune :

Attention, contrairement à ce qui est soulevé, l'aluminium n'est pas le matériau le plus écologique (extraction bauxite et électrolyse très énergivore), bien qu'il soit en effet très vendu dans le marché de la construction. Dans son règlement écrit, le PLU n'interdit pas l'emploi de l'aluminium.

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.

Réponse commune :

Cette remarque a d'ores et déjà été prise en compte dans l'avis des PPA.

3.2.2 Demande 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 ».

Réponse commune :

Les requérants se sont déjà manifestés lors de la concertation préalable. La réponse demeure inchangée.

En effet, la parcelle en question fait l'objet d'un zonage Nds donc inconstructible au PLU opposable. Cette zone inconstructible est doublée d'une OAP. Par ailleurs, le MOS 2021 sur lequel se réfère le SDRIF-E identifie les terrains comme classés en milieux semi-naturels. Leur urbanisation ne peut être envisagée du fait des capacités d'urbanisation allouées par le document régional.

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.

Réponse commune :

En lien avec la réponse précédente, le fait que le terrain soit bordé de parcelles déjà urbanisées ne justifie pas obligation de déclasser des parcelles naturelles ou agricoles environnantes. La vocation de logements sociaux permettant de satisfaire aux obligations de la Loi SRU (et non la Loi ALUR) n'est pas un argumentaire recevable, la commune n'étant pas concernée par cette obligation. Quand bien même, le refus de déclassement n'est pas motivé par un refus d'un quelconque projet, social ou non, mais bel et bien que cette consommation

foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers induit par la demande dépasse les objectifs ZAN et SDRIF-E. Qui plus, le tènement foncier en question est en site classé.

Mme Basaia, depuis plus de 15 ans, réitère sa demande pour que sa parcelle de 600m² n° ZD70, lieu-dit « les biaux 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

Réponse commune :

Attention, la parcelle en question est située en site classé. Comme évoqué plus haut, la préservation du site est la règle. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à la demande d'autant que la parcelle est classée en agricole d'un point de vue MOS (Mode d'Occupation des Sols) et que le SDRIF-E plafonne la consommation d'ENAF, plafond consommé par la zone des Biais. Toute augmentation de consommation d'ENAF au-dessus du plafond accordé par le SDRIF-E reviendrait à considérer le projet de PLU non compatible avec le document régional. C'est d'ailleurs à ce titre que la préfecture a refusé l'extension des parkings pour le château de Vaux-le-Vicomte ou encore l'extension du cimetière. Pour ce qui est du bois collé, il convient de préciser que le boisement au nord de la parcelle s'inscrit dans la continuité d'un massif boisé de plus de 100 ha et, qu'à ce titre, les lisières sont protégées par le SDRIF-E sur une zone tampon de 50 m qui impacte donc la parcelle ZD70.

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.

Réponse commune :

Attention, la parcelle en question est située en site classé. Comme évoqué plus haut, la préservation du site est la règle. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à la demande d'autant que la parcelle est classée en agricole d'un point de vue MOS (Mode d'Occupation des Sols) et que le SDRIF-E plafonne la consommation d'ENAF, plafond consommé par la zone des Biais. Toute augmentation de consommation d'ENAF au-dessus du plafond accordé par le SDRIF-E reviendrait à considérer le projet de PLU non compatible avec le document régional.

La comparaison avec les constructions de l'autre côté est hors sujet puisque celles-ci sont déjà réalisées. Enfin, pour ce qui est de la zone des Hautes Guichardes, cette zone n'était pas classée en zone agricole mais en zone à urbaniser.

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, constitué d'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 demeurent réellement libres 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. Les conséquences cumulées des différentes prescriptions rendant inconstructibles des terrains situés en zone UB

Les conséquences de l'absence de desserte automobile des parcelles arrière

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

Réponse commune :

Ces remarques rejoignent celles rédigées par Monsieur Jean-Louis EYRAUD dans le cadre de la concertation préalable : il convient ici de rappeler que la zone UB est concernée par une bande de constructibilité de 30 m tout comme la zone UA, même si cette bande n'a pas été matérialisée comme pour la zone UA dans le PLU opposable. Du reste, pour être constructible, comme le rappelle le PLU opposable, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. Or, ces parcelles échappent à ces règles, l'accès évoqué est un chemin dont la préservation est rappelée par le règlement graphique au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme. De facto et contrairement à ce qui est écrit, ces parcelles n'ont pas perdu de constructibilité et il n'y a donc pas d'incohérence, sachant que la commune s'attache à répondre aux objectifs de densification du SDRIF-E sans pour autant aller au-delà, la commune n'ayant pas les équipements publics adaptés en conséquence.

Concernant l'interrogation quant aux critères retenus pour le classement des arbres : il ne s'agit aucunement d'un inventaire lié à l'essence ou du spécimen. Dans le cadre du PLU, l'inventaire opéré répond plus à une logique de rôle paysager et écologique de l'arbre identifié lors des investigations terrain. La démonstration du maintien des arbres dans le tissu urbain n'est plus à faire : rôle climatique et écologique, rôle paysager et patrimonial, ... La préservation proposée dans le cadre du projet de PLU prévoit cependant la possibilité de supprimer ledit arbre protégé pour motif de sécurité publique ou fonction de l'état sanitaire. La seule contrainte est de replanter un arbre. Le requérant argue de la notion de propriété privée et semble remettre en question la légitimité juridique du PLU en la matière. Attention, à ce type d'argumentaire : bien que la propriété privée soit importante, il convient de rappeler que le requérant comme toute personne doit respecter des règles de vie en société : code civil, code de l'urbanisme etc. La portée d'un PLU est de garantir l'intérêt général : aussi la protection des arbres, bien que sur propriété privée (la commune s'est également appliquée cette protection sur ses parcelles aussi), concourt à la préservation du bien commun au travers des enjeux identifiés ci-avant.

Le requérant dresse un état des lieux des suppressions d'arbres courant novembre 2025 donc après la délibération d'arrêt de projet du PLU. Une actualisation de l'inventaire pourrait être menée en supprimant l'arbre B apparemment abattu. Pour les autres arbres dont les photos transmises confirment leur présence. Le risque est déclaratif, mais il convient de préciser que la préservation des arbres n'empêche pas leur élagage afin d'éviter les risques de chutes de branche ou de déséquilibre de l'arbre. Le patrimoine arboré doit aussi faire l'objet d'un entretien régulier.

Attention, un élément de paysage à protéger ne constitue pas forcément un espace boisé (dans ce cas, les parcelles en question auraient été classées en EBC). Tout comme les photos l'illustrent, les parcelles en

question sont des espaces paysagés et arborés et contribuent ainsi au principe d'îlot vert. L'arrêté du maire restreint certes les circulations à des fins de desserte constructive, mais ce chemin communal n'entrave pas la possibilité d'entretenir les terrains.

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

Secteur des Écuyères, 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 et 1044 actuellement situées en zone UA et concernées par 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.

Réponse commune :

L'avocat souligne une incohérence avec les objectifs du PLU tels que présentés en réunion publique et avec le futur PLH. En premier lieu, il convient de souligner que ladite incohérence n'est pas précisée, tout comme la réunion publique pris en référence (il y en a eu 3 au total, le 16 mai 2024, le 14 mars 2025 et le 2 septembre 2025 et il me semble que le conseil de M Ravaudet n'était pas présent ou ne s'est pas manifesté comme cela a pu être le cas lors de la présentation du PADD). Enfin, comme tout avocat le sait, aucune remarque ne serait être recevable sur la base d'un document non approuvé pour ce qui est du « futur PLH ».

Secteur du cimetière : comme évoqué, la DDT a fait part de ses remarques dans le cadre de la concertation préalable avec les PPA. La préfecture a ainsi demandé à la commune de déclasser un emplacement réservé prévu en première intention pour un parking, la consommation d'ENAF du SDRIF-E ne permettant pas d'artificialisation sur ces espaces. En effet le MOS identifie la parcelle ZD45 comme agricole. Dans le cadre d'un mémoire, il convient de faire état du contexte réglementaire qui s'impose à la commune et non de la simple évocation/comparaison avec le milieu environnant. Encore une fois, la capacité de consommation d'ENAF/artificialisation est fixée à 1,7 ha d'ici 2040. Toute consommation dépassant cette orientation réglementaire du SDRIF-E reviendrait à rendre incompatible le projet de PLU avec le document régional.

Pour le secteur des Basses Guichardes, et comme cela a été présenté au demandeur dans le cadre de sa participation aux différentes réunions publiques, ce tènement faisant l'objet de droit à construire depuis 12 ans n'a fait l'objet d'aucun projet abouti depuis, malgré des autorisations d'urbanisme. Un PLU ne saurait sanctuariser des secteurs dont la faisabilité n'a jamais fait l'objet de projet(s) concret(s).

Pour mémoire, le requérant dispose de fonciers sur 3 des secteurs OAP qui n'ont fait l'objet d'aucun projet réalisé depuis 2014.

Depuis l'approbation du PLU de la commune, les enjeux ont largement évolué : enjeux climatiques, îlot de chaleur, secteurs de séquestration des gaz à effet de serre, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ... Il convient aussi de préciser que le zonage n'a pas évolué entre le PLU opposable et l'arrêt de projet, seul le périmètre OAP a été supprimé. De facto, la réglementation reprend, tout du moins pour la bande de constructibilité, les éléments opposables de 2014. Les éléments de paysage à protéger ou à créer s'inscrivent eux dans une prise en compte des enjeux contemporains comme l'infiltration à la parcelle, le développement de la trame verte ou encore de la diminution des effets de chaleur urbain qui, compte tenu des canicules récentes observés, apparaissent comme bienvenus.

Pour ce qui est des avis du préfet, une réponse concrète est apportée pour souligner dans quels mesures la commune s'inscrit dans le droit fil des objectifs de la densification au sein de son tissu urbain à horizon 2040 (dans le sens d'une compatibilité rappelons-le) ; objectifs de production de logements que la

commune n'entend pas dépasser compte tenu de l'offre restreinte en équipements publics et du tissu patrimonial de Maincy.

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 écuycères, 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.

Réponse commune :

Les parcelles UG1358, 1359, 1360 et 1361 correspondent à des parcelles boisées identifiées en forêt par le MOS de la région IDF. La commune ne peut répondre favorablement car ces espaces boisés sont classés (EBC) et compte tenu des contraintes de limitation de consommation foncière, le déclassement de ces parcelles sont incompatibles avec les orientations réglementaires du document régional et de la Loi Climat et Résilience (Loi ZAN).

3.2.3 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 (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 joint en annexe) 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 ce 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 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 2026, 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 (en italique ci-dessous) :

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'Étang 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 (à 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**

Réponse commune :

La commune n'a pas connaissance du schéma transmis ses services le 26 juin 2026. Suite à une prise de contact pour vérifier les éléments, la SCI a communiqué des documents concernant les procédures institutionnelles réalisées. Ainsi, la commune a pu prendre connaissance des PV de la CNPA 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, considérant les délais légaux de transmission aux élus. Il est donc logique que les éléments ne soient pas présents dans le dossier PLU.

Compte tenu des éléments portés à la connaissance de la mairie, a posteriori de la date d'enquête publique, certains éléments au cœur du parc du château feront l'objet d'ajustements en prenant en compte le schéma directeur, une fois les éléments officiels transmis (ces éléments font partie des demandes formulées pendant l'enquête publique).

En revanche, le projet d'écologie de l'étang du Parc des Jumeaux est plus complexe, car il s'inscrit dans une zone humide inventoriée par la DRIEAT, 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 dans le projet de PLU. En effet, ce type de projet doit passer nécessairement en CDPENAF qui analyse le projet (ce qui renvoie également la nécessité de présenter un projet abouti avec ses impacts sur le site et une programmation).

Néanmoins, la mairie 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.

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 plantations pour la plupart très récentes.

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.**

Réponse commune :

Le pétitionnaire fait état de la note que le BE avait rédigé préalablement à un RDV avec le département, bien que cela ne soit pas prévu dans la prestation PLU. Or, comme visé dans le document avis des PPA, la préfecture ne valide pas la démarche car trop consommateur d'ENAF et réducteur d'EBC (le SDRIF-E plafonne la consommation d'ENAF artificialisation à 1,7 ha dont une bonne partie est consacrée à la production de logements).

Il convient de rappeler au requérant que 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. 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 BE 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.

Pour ce qui est de la compensation évoquée, aucune proposition n'a été définie. Qui plus est, la mise en place d'EBC en zone agricole ne peut être fait dans des terrains agricoles enregistrés à la PAC. D'ailleurs, la chambre d'agriculture demande de déclasser les EBC en A en EBC en zone N.

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)**

Réponse commune :

Au sein d'un zonage naturel, l'exploitation agricole du sol n'est pas interdite. D'ailleurs, 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

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.

Réponse commune :

Il convient de préciser que la conception de l'OAP TVTB n'émane pas systématiquement des orientations du BE sur la base d'une connaissance lacunaire ou non, mais bel et bien de base de données supra-communales

qui s'imposent au PLU, rappelons-le. Aussi, 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). Aussi, si la piscine privée est une erreur, il est possible de l'enlever. Comme pour les autres éléments critiqués, le réservoir de biodiversité reprend celui identifié au SRCE.

Aussi, la commune invite les requérants à être vigilants sur la révision du SRCE en cours s'ils jugent que le contenu du document régional est erroné ou pas sérieux. De son côté, la commune est tenue par la procédure de s'inscrire en compatibilité avec les orientations de la région, ce qui a été fait.

Alain Plaisance, Maire de la commune, a profité de l'enquête publique pour relayer une demande de la CAMVS qu'elle n'a pas pu enregistrer lors de la consultation des PPA. L'agglomération demande à la commune de prévoir un emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'une liaison douce de desserte entre Melun et Maincy. Il s'agit d'un emplacement réservé de 5 mètres de largeur depuis le chemin du Coudray Ménereaux jusqu'à l'entrée de Maincy sur les parcelles suivantes : ZH07 à ZH10, ZH16 à ZH27, ZH33 à ZH38 et ZH105 à ZH107.

Réponse commune :

S'agissant d'un projet d'intérêt général, la commune entend rajouter cet élément au dossier du PLU.

Merci de m'indiquer les réponses que vous souhaitez apporter à l'ensemble des observations du public.

3.3 QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

Document : REMARQUES SUR LES AVIS DES PPA

On note de nombreuses remarques des PPA, sur la compatibilité ou la conformité du projet du PLU par rapport aux documents supra-communaux dont les dates diffèrent :

Merci de préciser pour ***les documents suivants leur date d'approbation et la période pour laquelle ils s'appliquent par rapport au projet du PLU :***

- SDRIF-E : Le SDRIF-E a été promulgué par décret en date du 10 juin 2025. Sa portée est fléchée à 2040.
- SCOT : comme indiqué dans le rapport de présentation, la commune n'est pas couverte par un SCOT de la CAMVS, actuellement en cours de réalisation.
- PLH : Les PLH ont une durée de 6 ans. Le PLH a été approuvé le 16 septembre 2022 et couvre la période 2022-2027.
- PDMIF : Ce document a été approuvé par le conseil régional en date du 25 septembre 2025. Il n'a pas de durée dans le temps.
- SRCE : le SRCE a été adopté en 2013. Il est actuellement en révision.
- SPR : le SPR est un document communal qui constitue servitude d'utilité publique. Celui-ci a été approuvé en date du 17 novembre 2014. Il n'a pas de durée dans le temps.

Item 2 et 5 :

Dans le décompte de densification en logements : il est indiqué le nombre de logements dans les OAP.

merci d'expliquer la méthode utilisée : renouvellement du point mort

Réponse commune :

La méthode du point mort est clairement expliquée pages 83 et suivantes du rapport de présentation ; aussi il n'a pas été jugé utile de redéfinir les calculs dans la note de synthèse avis des PPA déjà bien complète.

Item 7 et 39 : pourquoi avoir fixé un minimum de 60% de logements 4 pièces 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 ? 40% peuvent donc être de taille inférieure mais il n'y a aucune obligation ***N'aurait-il pas été préférable de fixer un % minimum pour des logements de petite taille afin de diversifier l'offre résidentielle et donc l'offre d'un parcours résidentiel ?***

Le choix de privilégier la construction de pavillons sur l'OAP 1 au détriment de petits collectifs, intégrés à l'environnement bâti de la ville, ne crée t'il pas de fait l'impossibilité de la construction de petits logements ?

Une autre caractéristique, est le vieillissement de la population, un fléchage des constructions réservées aux seniors n'aurait-il pas pu être envisagé ?

Réponse commune :

Ce point a été un enjeu politique important face au porteur de projet de l'ancienne blanchisserie. Celui-ci ayant opéré plusieurs travaux sans formalité préalable, le risque était trop grand qu'il fasse un projet avec de l'hébergement d'urgence de petite taille et peu qualitatif : réalisation de petits logements avec des stationnements plafonnés pour ensuite rediviser les logements après obtention du PC, sans en prévoir les impacts sur le stationnement.

L'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 du tissu. Les dernières opérations ont permis la réalisation de petites maisons individuelles. Enfin, les mutations à venir du village dont les capacités de densification sont limitées, laissent entrevoir des possibilités de division de logements existants en logements plus petits.

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

Pour autant, la mairie ne ferme pas la porte à des projets de logements plus petits : par exemple, la commune a récemment délivré un PC pour la réalisation de 22 logements (projet Fief de Mons). Par ailleurs, le parc de grands logements sur la commune autorise un potentiel de division à ne pas négliger d'autant que le foncier est rare localement. Aussi, ces divisions entraîneront mécaniquement la création de logements plus petits. D'un autre côté, la commune doit aussi formaliser une offre nouvelle de logements à destination des familles s'il souhaite maintenir son offre scolaire.

Item 33 : 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.

Pourquoi, avoir défini une surface maxi plutôt qu'un % d'emprise au sol ?

Réponse commune :

La mise en place de limitation d'emprise au sol vient en complément de l'emprise au sol définie aux articles 4. L'objectif ici est d'éviter que des pétitionnaires fassent des annexes disproportionnées bien que conformes au CES pour ensuite les transformer en logements. D'où un plafond pour les annexes.

Bande de constructibilité de 30 m en zone UA et UB : cette règle, qui génère une difficulté pour la densification est appliquée uniformément.

N'aurait-il pas été possible de la différencier en fonction de critères objectifs ?

Réponse commune :

La conservation des bandes de constructibilité se fonde sur un critère objectif et général applicable à tous de la même manière : le PLU met en place des règles reposant sur l'intérêt général et non sur la somme des intérêts privés. Du reste, ces bandes ne sont pas une création ; ces règles sont applicables depuis 2014. Ainsi, l'objectif des élus de Maincy (depuis 2014 du reste, ce n'est donc pas une évolution récente) est de conserver une trame de village et, qui plus est, une trame s'inscrive dans une valorisation du patrimoine. Aussi, cela nécessite de cadrer la constructibilité et donc la densification. Les documents d'urbanisme supra-communaux déterminent un objectif de densification à atteindre à l'horizon 2040, ce qui représente 105 logements en plus des 16 logements de la zone des Biais. La commune, dans le cadre de ses modifications résultant des consultations légales (PPA + enquête publique), entend justifier plus effacement de l'atteinte de ces objectifs, mais elle ne souhaite pas aller au-delà ce qui pourrait dénaturer le village, sans compter que l'offre en équipements publics contraint le développement.

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

Merci d'expliquer les raisons de ces choix, en particulier quand ces OAP sont positionnées dans une zone limitrophe urbanisée

Réponse commune :

En lien avec les propos précédents, 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. Au travers son PLU, la commune fixe un cap. Accorder un déclassement pour les uns et pas pour les autres reviendrait aussi à se poser la question de l'équité. Par exemple, si la commune s'accordait – et ce n'est pas le cas – à supprimer la bande de constructibilité sur une des zones, il serait difficile de justifier pourquoi l'une et pas l'autre. 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. Ces objectifs atteints, la commune 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.

Dans les objectifs du PADD plusieurs objectifs sont cités :

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

merci de m'indiquer quelles mesures spécifiques sont prévues dans le projet de PLU pour favoriser le maintien et l'essor des commerces et des services de proximité

Réponse commune :

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. Ainsi, un commerce protégé ne peut se transformer en autre chose qu'un commerce. Qui plus est, le règlement du PLU 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. En ce sens, le PLU favorise le maintien et l'essor des commerces et services de proximité.

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

merci de m'indiquer quelles sont les solutions retenues pour ces problématiques

Réponse commune :

En premier lieu, il convient de préciser que le PLU n'est pas un document permettant de réglementer les circulations, cela est du registre des plan locaux de mobilité en plus des pouvoirs du maire par arrêté (comme par exemple changement de sens de circulation, prescriptions limitatives, ...). En revanche, le PLU 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. En outre, la commune a prévu d'augmenter son offre publique de stationnement afin de soulager celui-ci (mise en place d'un emplacement réservé). La circulation automobile est un sujet clivant de manière générale, mais il convient de préciser que les politiques nationales et les documents régionaux (PDUIF/PDMIF) visent à restreindre la place de la voiture.

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. ***Pourquoi ce tracé n'est-il pas repris sur le document graphique du projet de PLU ?***

Réponse commune :

Le plan de zonage graphique est assez complexe tant les prescriptions graphiques sont nombreuses. Le SPR étant une servitude d'utilité publique, son périmètre est identifié dans le plan de servitudes d'utilité publique présent dans le dossier des annexes du PLU. En outre, le SPR et le PLU sont deux documents différents, le premier est assujéti au code de l'urbanisme et le second, au code du patrimoine.

Les classements : de certains arbres, de surfaces en Espaces Boisés Classés (EBC) ou en « éléments paysagers à protéger », des zones humides etc.. sont indispensables à la protection de l'environnement et de la biodiversité, d'autant plus nécessaires dans le cadre du changement climatique, mais réduisent parfois fortement les possibilités de construction.

Ces classements peuvent pénaliser financièrement des propriétaires, aller à l'encontre du développement économique, et empêcher de mettre en œuvre certains des objectifs du SDRIF-E et du PLH.

Outre la prise en compte des études du SRCE (dont les résultats n'étaient pas connus au moment de la rédaction du rapport de présentation), et les inventaires des zones humides réalisés par la DRIEAT, merci de m'indiquer quelles sont les méthodes qui ont été utilisées pour identifier qualitativement et quantitativement les espaces suivants : réservoirs de biodiversité, microréservoirs, continuités écologiques ou corridors, corridors trames bleues, corridors peu fonctionnels, espaces naturels relais.

Réponse commune :

Les réservoirs de biodiversité, les corridors, ... proviennent du SRCE, document avec lequel le PLU de Maincy doit s'inscrire en compatibilité. Ces éléments sont justifiés dans le rapport de présentation pages 137 et 138 notamment.

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...

Réponse commune :

Les réglementations appliquées aux types de milieux évoqués répondent à la réglementation en vigueur : les EBC sont réglementés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit des mesures de préservation les plus fortes en matière d'urbanisme. Les autres prescriptions graphiques, réglementées elles par l'article L.151-23 sont moins fortes et permet des adaptations mineures en fonction des projets (avec un principe de compensation).

Les critères de délimitation sont les suivantes :

- les EBC : prise en compte des espaces boisés opposable 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, la un zonage de protection paysagère a été dessinée. Cela permet de préserver des cœurs d'ilot végétalisés en phase avec les enjeux paysagers et climatiques. Du reste, 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.