

MAINCY



PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME  
MAINCY

---

PADD  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

---

MAI 2011

MAIRIE DE MAINCY  
Seine et Marne 77 950  
Tél. : 01 60 68 17 12

URBANISME - PAYSAGE - ARCHITECTURE  
Dutertre & Associé(e)s / I. Rivière – S. Letellier

### PREAMBULE

---

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durable<sup>1</sup>.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini par les articles L 123.1 et R 123.3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123.2 du code de l'urbanisme).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

<sup>2</sup> Voir en annexe les articles du code de l'urbanisme correspondants.

## LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

---

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 25 mai 2009 par délibération du conseil municipal. Les principaux objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :

- . Définir des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable pour préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- . Redéfinir l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

## LES CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

---

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Un patrimoine bâti et naturel et des paysages remarquables à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution du territoire.
- Un développement urbain à structurer pour l'accueil de logements afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population et maintenir le niveau démographique.
- La centralité à conforter au cœur du village.
- Une vocation touristique à conforter et un tissu d'activités artisanales et de services à développer.

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des ressources naturelles, le développement des circulations douces et des énergies renouvelables notamment.

## PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS

---

Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un développement maîtrisé du village et de favoriser la mixité des fonctions notamment en pérennisant les activités en bonne insertion dans le tissu existant. Ces perspectives d'évolution qui doivent s'inscrire dans la politique de préservation et de valorisation de l'environnement et des paysages se mettent en œuvre à travers les orientations suivantes :

1. **Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et la biodiversité** 5
2. **Préserver les ressources naturelles** 8
3. **Maîtriser le développement urbain et diversifier l'offre de logements** 9
4. **Soutenir le développement de l'activité économique** 12
5. **Améliorer l'offre et le fonctionnement des différents modes de déplacement** 15
6. **Contribuer à la réduction des consommations d'énergies** 17

## 1 . Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et la biodiversité

---

Aux portes de l'agglomération melunaise, **Maincy offre un cadre naturel et bâti remarquable** reconnu par des protections comme le Site classé du Val d'Ancoeur, les Espaces Boisés Classés Du parc de Vaux le Vicomte, les Espaces naturels sensibles, les ZNIEFF, l'A.V.A.P. (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine -anciennement ZPPAUP-).

**L'identité que donnent au territoire à l'échelle de l'agglomération ces qualités paysagères et écologiques doit être valorisée.**

Ainsi à l'échelle du grand paysage, la maîtrise des extensions urbaines doit permettre de **maintenir l'intégrité paysagère et écologique de la vallée de l'Ancoeur au centre et du plateau agricole au nord et au sud**. C'est également le traitement des transitions avec le domaine bâti qui structure cette perception de l'unité des plaines (notamment au sud du territoire, site des « Belles vues »).

**La protection des boisements** (comme ceux qui tapissent la vallée de l'Ancoeur), **des espaces agricoles et des espaces naturels** (milieux humides liés au ru de l'Ancoeur et le cours d'eau lui-même, vergers, prairies...) **doit être reconduite voire renforcée** pour l'intérêt paysager, écologique et économique de ces milieux.

Par ailleurs, la mise en place de moyens pour l'amélioration de l'épuration des eaux usées utilisant des techniques d'épuration par les végétaux (nouvelle station d'épuration) représente une avancée significative pour la protection de l'environnement.

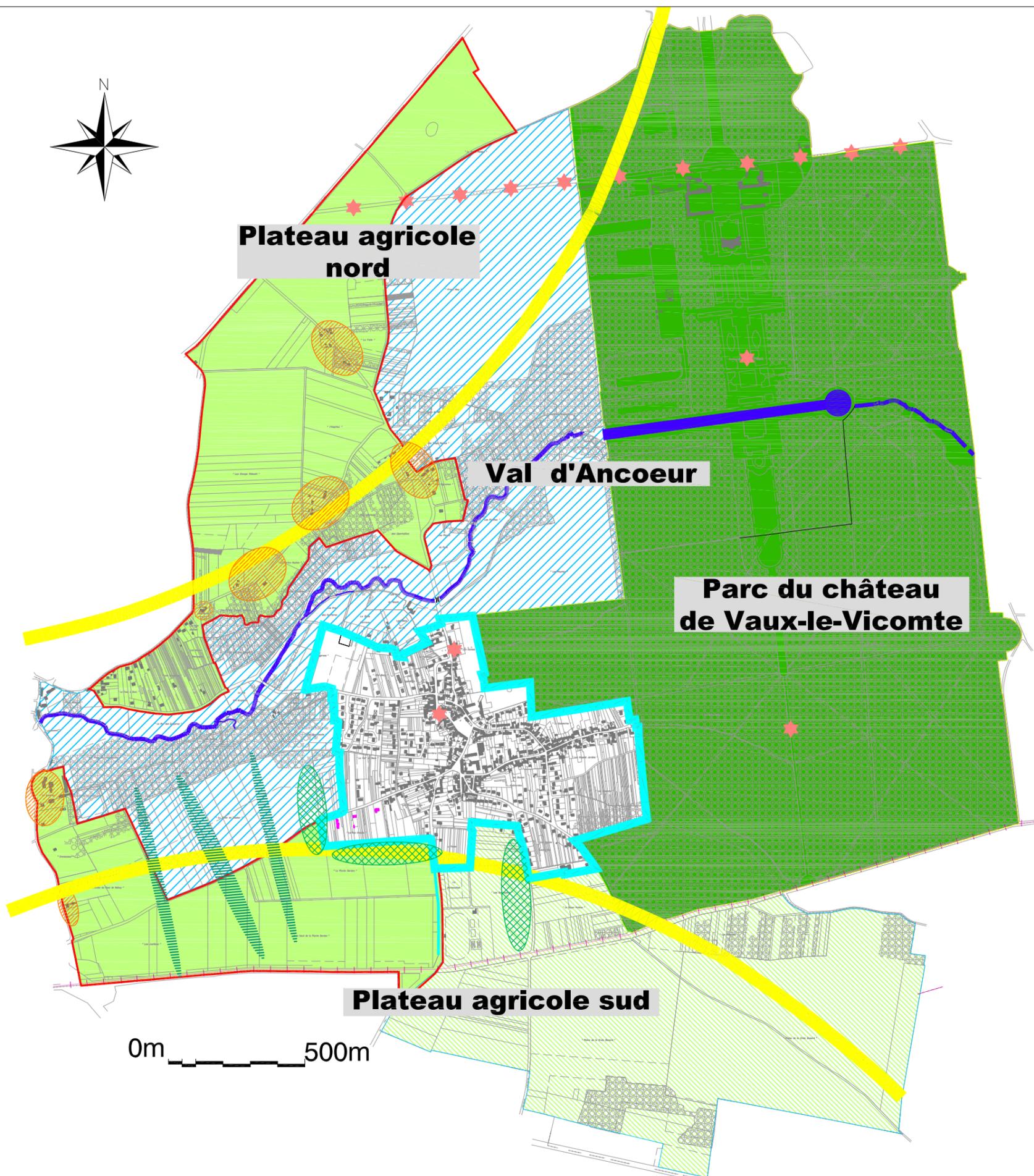
D'une manière générale on cherchera à consolider voire à créer des continuités entre ces éléments de manière à développer l'agrément esthétique et les qualités écologiques (passages pour la faune, enrichissement de la biodiversité...) qui en résultent.



Quant au paysage urbain, **le patrimoine bâti du village est une composante majeure de l'attractivité de Maincy** tandis que le rayonnement du **Château de Vaux le Vicomte donne une dimension exceptionnelle au patrimoine communal**. C'est pourquoi à travers l'AVAP (anciennement ZPPAUP) la commune souhaite pérenniser les éléments bâtis singuliers d'intérêt majeur mais aussi les qualités de ces compositions urbaines et architecturales qui structurent l'ambiance particulière des rues et des places dans le tissu ancien.

Dans cette démarche de préservation et de valorisation doivent s'inscrire des expressions urbaines et architecturales contemporaines permettant de répondre aux évolutions des modes de vie tout en restant en adéquation avec les objectifs de protection des sites bâtis et non bâtis.





### LEGENDE

- Préserver l'ensemble des entités paysagères de la commune :
  - Le Val d'Ancoeur (Site classé),
  - Le parc du château de Vaux le Vicomte (classé Monument historique),
  - Les plateaux agricoles (ZPPAUP),
  - Les plateaux agricoles (Site classé)
- ★ Monuments historiques (dont voie d'accès au château)
- Enrichir la qualité paysagère et renforcer les continuités écologiques sur les plaines environnant le bourg
- Qualifier les transitions paysagères des lisières du Bourg
- Pérenniser l'ensemble des protections existantes du patrimoine bâti du Bourg y compris en matière de protections des vues et perspectives sur le bourg.
- Maitriser, qualifier, limiter le développement des entités urbaines isolées et valoriser le paysage en frange
- Pérenniser l'activité agricole des plateaux
- Espace Boisé Classé

M A I N C Y

P A D D

## 2. Préserver les ressources naturelles

---

La vocation rurale de Maincy s'affirme à travers la richesse des milieux naturels qui procurent des ressources avec :

. Les produits agricoles tirés des terrains de culture, qui couvrent près de 40% du territoire. Les potagers (jardins familiaux ou privés) et les vergers constituent également des ressources pour l'alimentation à l'échelle domestique.

. Le potentiel de biomasse issu des boisements qui couvrent près de 45% du territoire.

La protection de la nappe phréatique en tant qu'elle agit sur la ressource en eau est également à prendre en compte dans la gestion des milieux naturels (gestion des produits polluants pour les cultures y compris domestiques, pour l'entretien des espaces verts communaux ...) et le traitement des eaux usées et pluviales.



### 3. Maîtriser et qualifier le développement urbain, diversifier l'offre de logements

---

Maincy doit retrouver un solde migratoire positif, inverser la tendance au vieillissement et maintenir la mixité des âges et des catégories socioprofessionnelles. Il s'agit donc de soutenir une évolution du parc de logements qui donne la possibilité aux familles, aux jeunes couples, aux personnes seules ou âgées... de rester ou de venir résider dans la commune.

Le développement de la vocation résidentielle est ainsi poursuivi pour répondre aux besoins en matière de logement, dans une diversification de l'offre.

L'accueil d'activités doit être soutenu pour renforcer la mixité des fonctions.

Cette dynamique urbaine se traduit dans un parti d'aménagement durable, en contenant l'urbanisation de manière à éviter le mitage des espaces naturels et à préserver les paysages, en s'accompagnant d'actions qui renforcent la structure urbaine du village et du hameau des trois moulins et en poursuivant la politique d'amélioration des services à la population. Ce parti d'aménagement se met en œuvre dans l'ensemble des objectifs qui suivent.

. *Préserver les paysages, les terres agricoles et les qualités écologiques des milieux naturels* en inscrivant ce développement dans les « poches d'urbanisation » et en continuité du tissu existant et en qualifiant les transitions entre le domaine bâti et l'espace naturel ou agricole. Sont ainsi préservés, les plaines et la vallée au nord et au sud, les boisements à l'ouest ainsi que les espaces naturels entre le village et le domaine de Vaux le Vicomte à l'est.

. *Insérer les programmes d'aménagement dans l'organisation spatiale du village* par des compositions urbaines et architecturales structurées de manière à éviter l'effet de banalisation du paysage par un tissu « pavillonnaire ». Intégrer ces nouvelles entités dans le maillage du réseau des circulations piétonnières et cyclables inter-îlot : les continuités avec le tissu existant pour la desserte des équipements dans le pôle central notamment contribueront à atteindre cet objectif.

. *Conforter la physionomie socio économique de la commune par une programmation de logements intégrant les principes d'un aménagement durable du territoire* dans une diversification de l'offre pour répondre aux besoins et maintenir une mixité urbaine et sociale. La nouvelle offre doit répondre à l'insuffisance de logement locatif et de logement de petite taille et de taille moyenne pour structurer le parcours résidentiel sur la commune et ainsi permettre à toutes les générations et à toutes les catégories sociales de rester ou d'y venir si elles le souhaitent.

. *Renforcer la structure urbaine du village et particulièrement les espaces de centralité* dans la poursuite de la restructuration et de l'embellissement de l'espace public au travers du réaménagement de la Place des fourneaux, de la source et de ses abords notamment.

. *Structurer l'urbanisation du hameau des 3 Moulins* en préservant des continuités avec la vallée (par exemple par la création d'une liaison nord-sud et/ou de perspectives sur le paysage) et en valorisant les dimensions paysagères (les constructions, les clôtures...). L'amélioration de la liaison avec le village (chemin des 3 moulins) avec un aménagement piéton cycle contribuera également au développement durable du hameau.

. *Contenir l'évolution des entités urbaines isolées eu égard à la sensibilité des paysages et des milieux naturels dans lesquelles elles s'inscrivent et améliorer leur insertion dans l'environnement.*

. *Poursuivre le programme de travaux pour l'amélioration des services à la population* engagé au travers de la requalification du pôle d'équipements. Cette démarche se déploie dans la rénovation du groupe scolaire, le réaménagement des services techniques et les projets de parking au cimetière, d'équipements sportifs de plein air au sud du bourg et de la nouvelle station d'épuration.

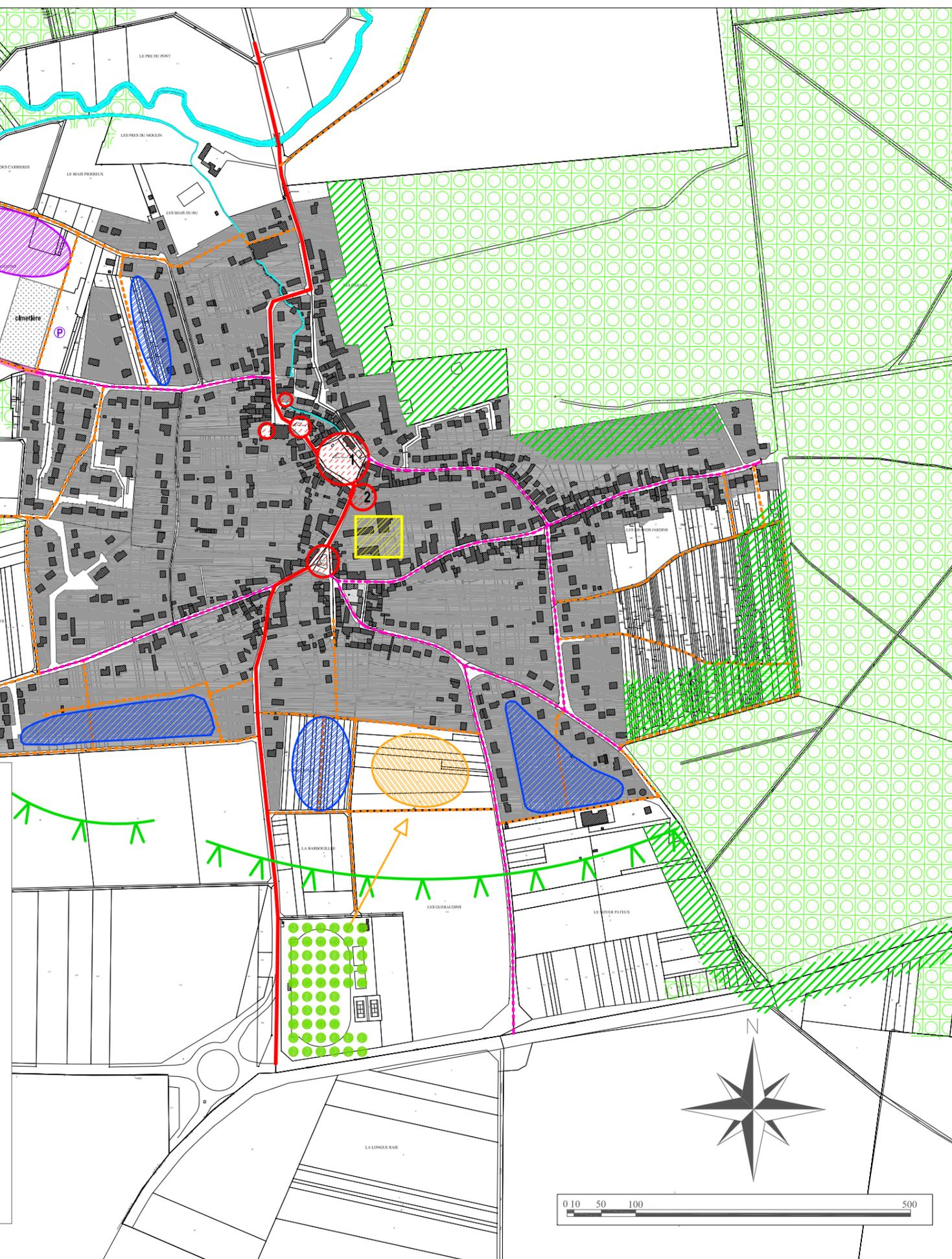
Rubelles

Melun

LEGENDE

- Paysage**
- Préserver la silhouette compacte du village
  - Préserver les lisières du Parc de Vaux-le-Vicomte
  - Transformer l'actuel stade en bosquet forestier
- Evolution urbaine**
- Développer le maillage des liaisons Piétons-cycles dans le tissu urbain
  - Structurer et qualifier les espaces de développement d'une offre de nouveaux logements
- Centre bourg**
- Conforter la Structure du Centre du village :
    - 1 Restructuration de la Place des Fourneaux
    - 2 Restructuration de la Source et ses abords

- Hameau des Trois Moulins**
- Assurer des liaisons nord-sud dans le hameau
  - Relier le hameau au bourg
- Amélioration des services à la population**
- Poursuivre la (re)Qualification du Pôle d'équipement :
    - Rénovation du Groupe Scolaire
    - Réaménagement de locaux associatifs
  - Projet parking du cimetière
  - Rapprocher les équipements sportifs du bourg
  - Aménagement d'une nouvelle station d'épuration



#### 4. Soutenir le développement de l'activité économique

---

Si Maincy n'a pas vocation à accueillir un développement économique à l'échelle de l'agglomération melunaise, la commune souhaite conforter et développer les activités existantes et son attractivité touristique et soutenir l'implantation de nouvelles activités bien insérées dans le tissu communal.

. *L'agriculture représente l'activité économique historique de la commune et la vocation agricole du territoire reste dominante.* Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient de préserver du mitage les espaces agricoles tout en permettant la réalisation des constructions nécessaires à l'évolution des exploitations. Les chemins ruraux d'exploitation doivent être conservés et entretenus à la fois pour la circulation des engins agricoles et pour la promenade.

Par ailleurs, la diversification des pratiques agricoles pourrait être développée, par exemple l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP<sup>3</sup>, produits de la ferme...) qui répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver des espaces où s'exercer.

. *Le potentiel économique du patrimoine local continue de se développer pour ce qui concerne le domaine de Vaux le Vicomte mais reste à exploiter sur le reste du territoire en alliant le patrimoine historique du village et le tourisme vert :* pour renforcer la dynamique d'ensemble, il s'agit de permettre la création de capacités d'hébergement et de restauration. On recherchera également à mettre en relation les sites (Château-village-espaces naturels) dans un maillage de circulations douces.

*Le rayonnement et l'attractivité touristique de Maincy pourraient aussi se développer par un programme d'action visant à affirmer l'identité patrimoniale et culturelle des lieux avec par exemple le projet de création d'un pôle des métiers de l'art et de l'artisanat liés à la restauration patrimoniale.*

---

<sup>3</sup> Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne de Proximité, association dont l'objectif est de mettre en relation un groupe de consommateurs et une ferme ou un maraîcher.

. *Le tissu artisanal doit être pérennisé parce qu'il offre des emplois et parce qu'il s'agit d'éviter une évolution de Maincy vers un « village dortoir ».* S'appuyant sur l'utilisation de la fibre optique notamment, l'installation d'entreprises éco responsables dans le tissu existant, et dont l'activité est compatible avec l'environnement naturel et humain doit donc être incitée. On rappellera toutefois que la dynamique du tissu artisanal et des sociétés de services doit être resituée à l'échelle de l'agglomération melunaise et de la Communauté de Communes Vallées et Châteaux, dans le cadre du développement des pôles à proximité des services et des transports collectifs.

## 5. Améliorer l'offre et le fonctionnement des différents modes de déplacement

---

L'amélioration des conditions de déplacements contribue à la **poursuite de la politique d'amélioration de la circulation et du stationnement en traversée du village et de la liaison avec le hameau des Trois Moulins**. Elle participe au **soutien de l'activité économique et notamment touristique**. Mais elle doit aussi viser à **diminuer les pollutions et les nuisances et rendre l'usage de l'espace public plus sûr et plus tranquille**.

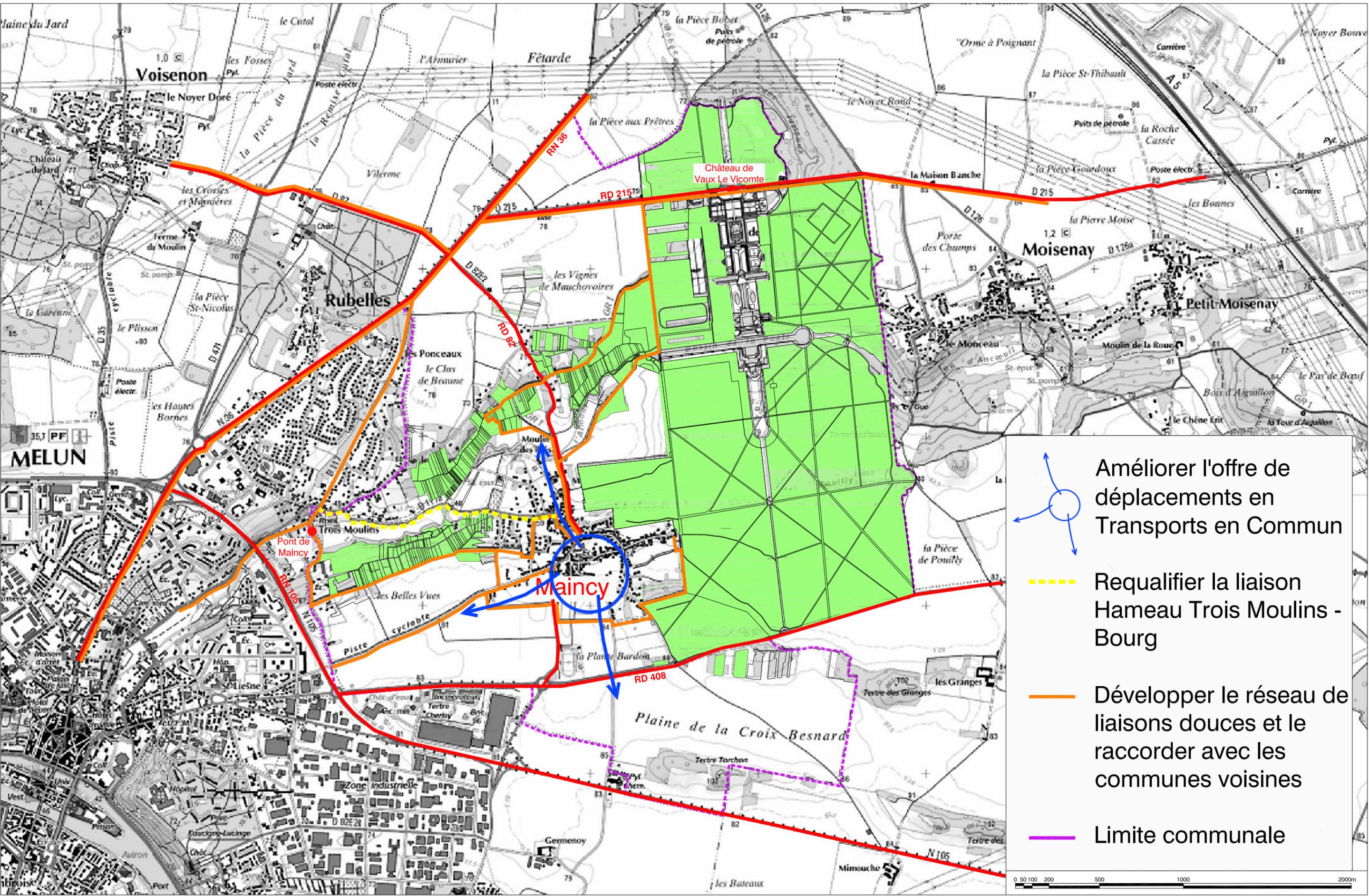
. **Le développement des cheminements doux et des transports collectifs** vers les pôles d'équipements, d'activités et de services **permettra de limiter les déplacements en voiture particulière.**

**Les déplacements piétons cycles** vont se déployer au travers de la poursuite de la requalification des parcours urbains (contrat triennal) et de l'aménagement du réseau de circulations douces s'inscrivant dans les projets à l'échelle du territoire (ex : Requalifier le chemin des Trois Moulins et créer une continuité de cheminement piéton cycles jusqu'au bourg et vers Melun, anticiper les liaisons douces vers Vaux le Vicomte depuis l'agglomération de Melun et vers les communes voisines). On rappellera l'opportunité de **favoriser les continuités des circulations et de privilégier les circulations douces dans les compositions urbaines tant pour l'urbanisation future que pour les opérations en tissu existant.**

**En matière de transports collectifs,** il s'agit de développer l'offre de TC vers les pôles de services et d'équipement voisins (Melun, Sénart, Communauté de Communes Vallées et Châteaux (...)) et le covoiturage.

. **Pour ce qui concerne le transport motorisé individuel** les actions portent sur la requalification des espaces de stationnement et le développement de l'offre au centre du village (place des fourneaux notamment) et la sécurisation des parcours notamment la traversée du village.

**Ce programme d'actions intègre l'objectif d'amélioration de l'accessibilité de Personnes à Mobilité Réduite.**



**MAINCY**

<p><b>Commune de Maincy (77)</b></p>	<p><b>Urbanistes:</b> Letellier Rivière/Dutertre et associé(e)s</p>	<p><b>Mal 2011</b></p>	
--------------------------------------	---	------------------------	--

## 6. Contribuer à la préservation des ressources naturelles et énergétiques

---

La politique communale d'information et d'incitation visera à :

- **la préservation des eaux souterraines** par une amélioration de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel en se conformant au schéma directeur particulièrement pour ce qui concerne l'assainissement individuel dans les écarts.

Le projet de la nouvelle station d'épuration s'inscrit dans cette démarche.

- **la réduction des consommations énergétiques** dans les constructions, notamment par une implantation judicieuse par rapport au soleil et aux vents dominants et une meilleure isolation pour limiter les déperditions.

- **la limitation de la consommation d'eau potable** en sensibilisant les utilisateurs aux dispositifs économiseurs et de récupération des eaux de pluie.

- **la promotion des énergies renouvelables** dans les équipements publics, les opérations d'aménagement et l'aménagement de l'espace public par exemple.

- *la contribution de la commune à l'amélioration de la qualité de l'air* en favorisant les modes de transport permettant de réduire l'usage de la voiture particulière (transports collectifs, co-voiturage, cycles), ce qui participe également à la réduction des consommations d'énergie.
- *la diminution à la source des déchets* par la sensibilisation de la population au tri sélectif et au compostage.
- *l'emploi d'éco-matériaux* dans les constructions en sensibilisant les entreprises et les particuliers à la diminution du coût environnemental, à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et donc des effets bénéfiques sur la santé qui en résulte.

## ANNEXES

---

Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme sont opposables aux P.L.U. et en particulier à leur P.A.D.D..

### **Article L 110 du code de l'urbanisme :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### **Article L 121-1 du code de l'urbanisme :**

Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de

répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### **Article L 121-1 – 3 du code de l'urbanisme :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

---