

Plan Local d'Urbanisme

Pécy

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 août 2011	prescrite le : 11 avril 2024
arrêtée le : 6 décembre 2016	arrêtée le : 17 juillet 2025
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le :
révision simplifiée le :	révision allégée le :
modification le :	modification le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel en passant, ne Monchavant 77250 ECUENNES
Tél.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
17 juillet 2025

Date de transmission de l'acte: 22/07/2025

Date de reception de l'AR: 22/07/2025

077-217703578-DE_2025_038-DE

A G E D I

Date de transmission de l'acte: 22/07/2025

Date de reception de l'AR: 22/07/2025

077-217703578-DE_2025_038-DE

A G E D I

NOTICE EXPLICATIVE

A - Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

A .1 - Les sources du Plan Local d'Urbanisme actuel : le Plan d'Occupation des Sols :

- Le plan d'occupation des sols (POS) de la Commune a été (Source : délibération du 5 août 2011) :
 - révisé le 12 septembre 1996 ;
 - modifié les 4 décembre 1997, 22 mars 2001 et 26 août 2003 ;
 - révisé en révision simplifiée le 29 juin 2004 (rendue nécessaire par le projet d'extension des carrières).
- La deuxième révision du Plan d'Occupation des Sols avait été approuvée le 12 septembre 1996.

Cette révision comportait notamment une extension de l'emplacement réservé n° 1, délimité de manière à permettre l'aménagement d'un ensemble sportif (comprenant : terrain de football, terrain de hand / basket, deux courts de tennis et un gymnase 40 x 20), suivant deux variantes possibles.

L'une des deux variantes s'étant avérée la moins probable et présentant un caractère contraignant pour les propriétés concernées, la Municipalité a souhaité rectifier les limites de l'emplacement réservé et de la zone UA b qui lui correspond.

D'autre part, la Municipalité s'était proposée d'étendre la zone UB, sur une superficie d'environ 40 ares, de manière à permettre l'extension d'une entreprise existante. Ces projets ont fait l'objet d'une première modification du P.O.S révisé, approuvée le 4 décembre 1997.

- La deuxième modification du P.O.S révisé, approuvée le 22 mars 2001, était motivée par deux objectifs :
 - permettre la poursuite du développement touristique sur le site du parc du château de Beaulieu,
 - apporter une précision à l'application des règles des articles UA.7, UB.7, INA.7 et NB.7.

Cette modification du P.O.S avait été menée conjointement, au stade de son enquête publique, avec celle relative au zonage d'assainissement, lequel n'impliquait pas de modification des dispositions du plan d'occupation des sols.

- D'autre part, le P.O.S a fait l'objet d'une mise en compatibilité pour la reconstruction de la ligne EDF Pécy / les Ormes-sur-Voulzie, approuvée en 2003 et modifiant le règlement comme le rapport de présentation pour la zone NA x.
- Motifs de la troisième modification, approuvée le 26 août 2003 : il s'agissait principalement de :
 - Modifier le règlement, en ce qui concerne principalement les articles UA, UB et NB 5 (suppression de la largeur de façade sur rue de 10 mètres).
 - Modifier le zonage en ce qui concerne les emplacements réservés, que ce soit en termes de mise à jour ou aux abords du château d'eau, ou encore pour l'accès aux équipements sportifs.
 - Ces travaux comportent en outre nécessairement mise à jour des plans de zonage (en fonction des constructions réalisées depuis le P.O.S de 1996) et mise à jour du rapport de présentation (recensement de 1999, justifications légales de la modification, etc.).
- L'objectif de la révision simplifiée était de permettre l'extension de la zone NC c (carrières), dans la partie située au nord de la RD 215, d'une part sur la zone NC a (agricole), vers le nord et le nord-ouest du site, pour une superficie de 69,04 hectares, et d'autre part sur la zone ND (protégée), au nord du site actuel, pour une superficie de 20,25 hectares, de manière à pouvoir y autoriser la poursuite de l'exploitation de calcaires des entreprises Morillon-Corvol et Les Calcaires de la Brie. La révision simplifiée comporte aussi une extension limitée de la partie de l'exploitation située au sud de la RD 215, pour une superficie de 1,31 hectares.

Pour ce faire, le plan de zonage avait dû être modifié (extension de la zone NC c), de même que le règlement, ainsi que le rapport de présentation, en ce qui concerne notamment le tableau des superficies ainsi que les chapitres relatifs à l'analyse de l'état initial du site et à l'impact du projet sur l'environnement.

A.2 - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, avait décidé par délibération du 5 août 2011, de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de Pécy.

Cette élaboration répondait aux objectifs suivants :

- de permettre un développement harmonieux de la commune tout en préservant le cadre de vie,
- de protéger les sites et les paysages,
- de prendre en compte le développement durable et notamment les dispositions du Grenelle,
- de conserver le caractère rural de la commune.

La délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2016, avait tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le plan local d'urbanisme.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, annexés au dossier soumis à l'enquête, après enquête publique prescrite par arrêté municipal du 27 juillet 2017, le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2017.

• Principaux changements de zonage intervenus par rapport au POS antérieur :

- Suppression des zones NCb (emprises des lignes HT) et suppression des EBC éventuellement compris dans ces secteurs.
- Suppression des zones d'extension urbaine INA, IINA et UAb (en partie), afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Redéfinition des périmètres de certaines zones urbaines (UA et UB) afin de : inclure les corps de fermes situés en continuité du tissu bâti, s'adapter à la réalité du terrain et/ou aux objectifs communaux.
- Définition de 3 nouvelles zones AU à Mélenfroy dédiées à un programme d'habitat, afin d'atteindre l'objectif démographique de la Mairie.
- Introduction de zones UE pour les secteurs dédiés à des équipements dans le bourg de Pécy, afin d'y associer un règlement plus « souple ».
- Introduction d'une zone Ab dédiée à une exploitation d'un puits de pétrole (2,2 ha, au sud-est du territoire) et d'une zone Nj de jardins familiaux.
- Identification de mares et zones humides (Nzh, Azh) à protéger, dans les secteurs cartographiés par le SYAGE de l'Yerres et/ou Seine-et-Marne Environnement (PAC des zones humides). Identification d'éléments remarquables du patrimoine, ainsi que de jardins ou vergers à préserver au titre de la Loi Paysage.
- Création d'un secteur spécifique (zone Na) pour permettre la réalisation d'hébergements touristiques dans le parc du château de Beaulieu.
- Création d'un STECAL (zone Ad) pour permettre la réalisation d'hébergements touristiques à proximité du site de la Grange aux Bœufs.
- Identification de bâtiments pouvant changer de destination sous certaines conditions (articles L 151-13 et L 151-12 du Code de l'Urbanisme), dans l'objectifs d'autoriser des projets de développement touristique ou d'activité (la Grange aux Bœufs, la ferme de Cornefève, le Château et la ferme de Beaulieu).
- Suppression des ER déjà acquis et inscription de nouveaux ER.
- Rectification de l'emprise des carrières (zone Ac) pour s'adapter aux nouveaux arrêtés préfectoraux d'autorisation des exploitations.

A.3 – La révision du Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

• Le 11 avril 2024, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de Pécy.

• Cette révision répond aux objectifs suivants :

- Réguler le développement de l'urbanisation et la densification du village.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, logement et économie.

- Redéfinir l'organisation des zones constructibles et des zones à urbaniser.
- Organiser l'implantation d'une unité de méthanisation en zone agricole.
- Réserver des espaces pour l'extension des carrières à long terme.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été effectué le 13 janvier 2025.

Le porter à la connaissance de la Préfecture a été transmis le 10 mars 2025.

La démarche de révision du PLU a été présentée lors de deux réunions publiques :

- le 4 octobre 2024 Réunion avec les propriétaires de fermes puis première réunion publique
- le 14 juin 2025 Présentation du projet de révision du PLU aux habitants.

La présentation du projet aux "personnes publiques associées" a été effectué :

- le 28 mai 2024 Présentation des objectifs du PLU à la DDT
- le 15 juillet 2025 Présentation du projet aux personnes publiques associées.

- Principaux changements de zonage intervenus par rapport au PLU antérieur :

- Plans d'eau : nouvelle identification dans le PLU.
- Ajouts de trois Emplacements Réservés, en fonction des réunions de commission.
- Espaces Boisés Classés : ajouts et corrections de limites (photos aériennes 2021).
- Inclusion de secteurs Uj (jardins) en zones UA et UB, pour limiter la densification.
- Zone UE : création sur le cimetière et sur la maison de retraite.
- Zone UL : développement touristique dans l'emprise de l'ancien camping
- Suppression de deux zones AU à Mélenfroy.
- Secteur Ac2 : création de la révision du PLU, pour l'extension à terme des carrières.
- Zone N : plusieurs créations dans les emprises d'Espaces Boisés Classés du zonage.
- Secteur N e : extension sur les stations d'épuration de Pécy et de Mélenfroy.
- Secteur NI : création de la révision du PLU à Cornefève (plan d'eau à vocation touristique).

B - PARTI D'AMENAGEMENT

B.1 : Principe de zonage

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

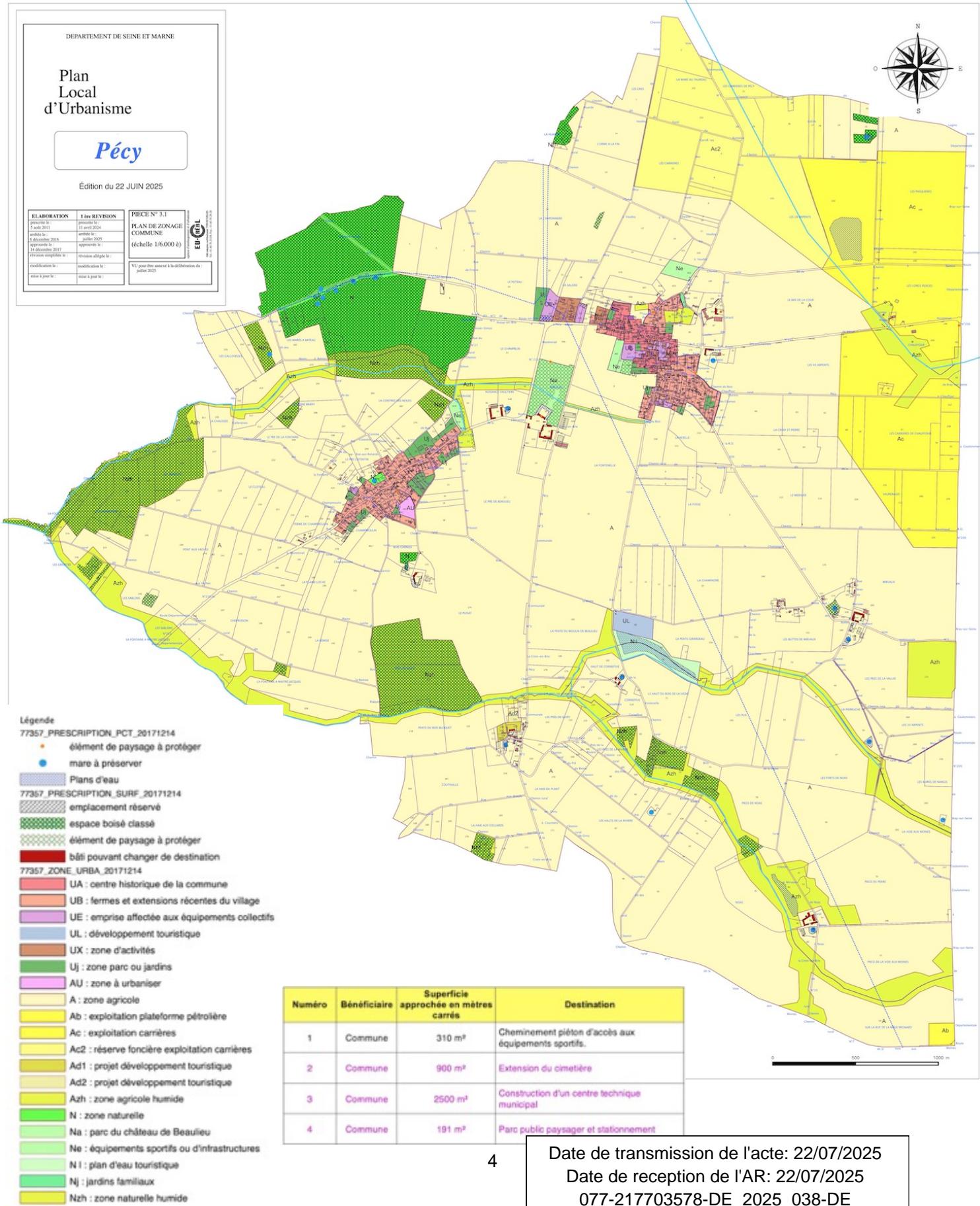
Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

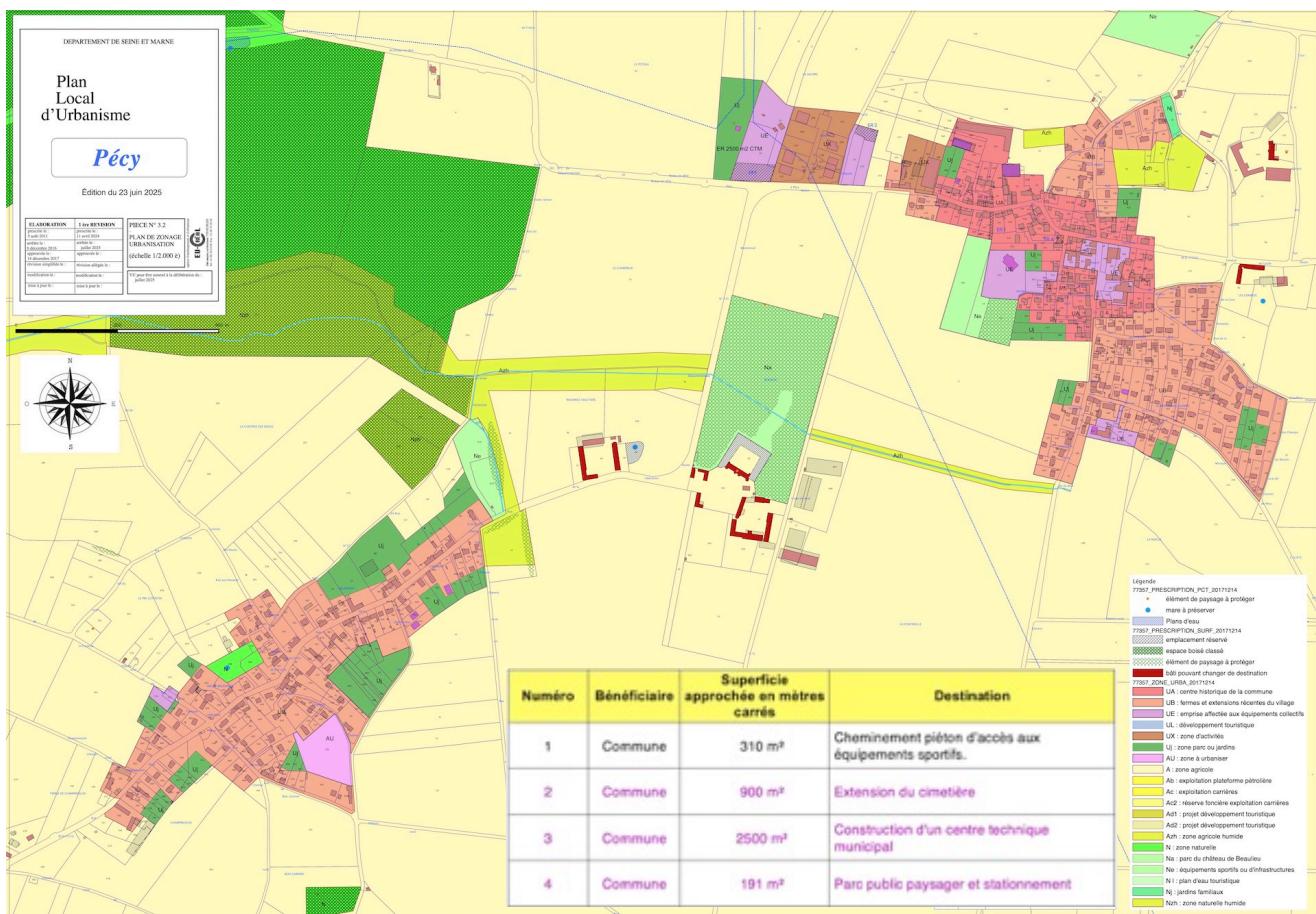
- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois historiques de Pécy,
- zone UB : l'habitat individuel des extensions plus récentes, ainsi que du hameau de Mélenfroy,
- zone UE : affectée aux équipements collectifs,
- zone UL : affectée au développement touristique sous forme de Parc Résidentiel de Loisirs,
- zone UX : dédiée aux activités économiques,
- zone Uj : affectée à la protection des fonds de jardins des propriétés bâties,
- zone AU : affectée à une urbanisation différée dans le temps, dans le hameau de Mélenfroy,
- zone A : les terres agricoles.
 - zone Ab : sous-secteur dédié à l'exploitation du puits de pétrole,
 - zone Ac : sous-secteur dédié aux exploitations des carrières,
 - zone Ac2 : réserve foncière dédiée aux exploitations de carrières,
 - zone Ad : sous-secteur de la Grange aux Bœufs (Ad1 et Ad2),
 - zone Azh : sous-secteur dédié aux zones humides.

- zone N : les espaces boisés et protégés.
 - zone Na, correspondant au parc du château de Beaulieu,
 - zone Ne, dédié à la préservation d'un verger existant et à des équipements sportifs de plein air, et aux STEP ;
 - zone Nj, correspondant à une zone de parc ou jardin,
 - zone Ni, correspondant au plan d'eau de l'ancien camping,
 - zone Nzh : sous-secteur dédié aux zones humides.





Légende

- 77357_PRESCRIPTION_PCT_20171214
 - élément de paysage à protéger
 - mare à préserver
- Plans d'eau
- 77357_PRESCRIPTION_SURF_20171214
 - emplacement réservé
 - espace boisé classé
 - élément de paysage à protéger
- 77357_ZONE_URBA_20171214
 - bâti pouvant changer de destination
 - UA : centre historique de la commune
 - UB : fermes et extensions récentes du village
 - UE : emprise affectée aux équipements collectifs
 - UL : développement touristique
 - UX : zone d'activités
 - Uj : zone parc ou jardins
 - AU : zone à urbaniser
 - A : zone agricole
 - Ab : exploitation plateforme pétrolière
 - Ac : exploitation carrières
 - Ac2 : réserve foncière exploitation carrières
 - Ad1 : projet développement touristique
 - Ad2 : projet développement touristique
 - Azh : zone agricole humide
 - N : zone naturelle
 - Na : parc du château de Beaulieu
 - Ne : équipements sportifs ou d'infrastructures
 - NI : plan d'eau touristique
 - Nj : jardins familiaux
 - Nzh : zone naturelle humide

COMMENTAIRES

-
-

Nouvelle identification dans le PLU.

Ajouts, en fonction de réunions de commission.
Ajouts et corrections de limites (photos aériennes).
Sans changement.
En attente des décisions concernant les demandes.

Inclusion de secteurs Uj (jardins) limiter la densification.
Inclusion de secteurs Uj ; extensions à Mélenfroy.
Création sur le cimetière et sur la maison de retraite.

Développement touristique emprise de l'ancien camping
Sans changement.

Créations pour limiter la densification.

Suppression de deux zones AU à Mélenfroy.
Rectifications diverses (en fonction des vues aériennes)
Projet plateforme du permis de Champotran.

Sans changement.

Création de la révision du PLU

Sans changement.

Sans changement.

Rectifications ponctuelles des limites.

Plusieurs créations dans les emprises EBC du zonage.
Sans changement.

Extension sur les stations d'épuration.

Création de la révision du PLU à Cornefève.

Sans changement.

Date de transmission de l'acte: 22/07/2025

Date de réception de l'AR: 22/07/2025

077-217703578-DE_2025_038-DE

A G E D I

B.2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

Le débat mené au sein du conseil municipal le 13 janvier 2025 sur le PADD a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

- L'aménagement : renforcer le rôle de Pécy dans l'armature territoriale locale et augmenter l'attractivité du village.

Moyens :

- Susciter un accompagnement par les politiques régionales et départementales.
- Mener une action avec la CCI pour le développement commercial.
- Gérer les extensions récentes sur le plan esthétique.
- Agir sur le cadre des espaces publics du village (exemple : aménager un espace récréatif à Mélenfroy).
- Développer des moyens de transport alternatifs, gérer les besoins de stationnement.
- Préserver une trame paysagère intangible dans les espaces bâties (exemple : protéger un verger à l'entrée sud de Pécy, vers Mirvaux).

→ Justifications : une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre villageois et naturel attractif pour les habitants de la Commune, ainsi que de la proximité des réseaux de transport et du pôle de Nangis. L'enjeu sera de conforter l'attractivité de Pécy et d'améliorer son cadre de vie.

- L'équipement : améliorer l'offre locale en collecte des déchets, développer l'offre en équipements scolaires, périscolaires et administratifs. Encadrer le développement urbain en fonction de la capacité des équipements existants ou programmés. Développer une trame d'espaces publics récréatifs et d'aires de stationnement dans le bourg et à Mélenfroy.

Moyens :

- Incrire des emplacements réservés (secteur de l'ancienne école et la cantine).
- Gérer les eaux de pluie sur les bâtiments publics pour des besoins communaux (arrosage, etc.).

→ Justifications : la commune dispose d'une desserte suffisante en ce qui concerne les équipements de base (eau potable, assainissement, défense - incendie, déchets, administration, santé ...). En revanche, les équipements scolaires seront susceptibles d'évoluer en fonction des effectifs constatés. Des améliorations sont également prévues en matière de collecte/gestion des déchets.

- L'urbanisme et le paysage :

- 1- Promouvoir une cohérence architecturale et urbaine dans l'ensemble du tissu construit.
- 2- Préserver les caractéristiques du bâti vernaculaire.
- 3 - Favoriser une densification maîtrisée, compatible avec les formes urbaines actuelles.
- 4 - Valoriser les sites bâties du point de vue paysager.
- 5 - Bien gérer le stationnement et l'accessibilité.
- 6 - Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.

Moyens :

- 1 - Imposer des typologies (...) compatibles avec l'esthétique du village. N'autoriser des constructions contemporaines qu'en dehors des secteurs anciens.
- 2 - Pour le bâti ancien, préconiser des enduits traditionnels et les soubassements colorés (...). Préserver le caractère et la volumétrie du bâti agricole traditionnel.
- 3 - Préserver des espaces verts dans les villages. Optimiser l'usage des emprises de desserte existantes par les voiries à créer. Permettre des programmes qui restent compatibles avec la capacité actuelle des VRD. Gérer les eaux pluviales en complément de la desserte incendie.
- 4 - Valoriser les entrées de village du point de vue paysager (par exemple, planter les entrées du village sur les voies communales). Imposer un accompagnement paysager des opérations, ainsi que des haies végétales en limites séparatives des lots à construire.
- 5 - Imposer des espaces de stationnement privatifs, aménagés hors emprise de voirie, ainsi que des accès aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
- 6 - Instaurer en tant que de besoin des régimes de participations pour contribuer au financement des équipements.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Il

apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village via la réorganisation du stationnement, la prise en compte du paysage des entrées de village, la mise en valeur des éléments remarquables du territoire et de l'architecture locale.

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : protéger et mettre en valeur les sites naturels de la commune. Préserver les paysages de toute pollution visuelle. Renforcer l'économie agricole dans le respect des biotopes.

Moyens :

- Gérer l'exploitation des bois et faire respecter les régimes d'autorisation.
- Identifier les zones humides et les protéger.
- Entretenir les cheminements communaux pour l'accès aux espaces forestiers et aux sites naturels.
- Imposer la création de réserves d'eau pour les besoins d'irrigation (notamment pour le maraîchage).
- **Préserver les capacités d'exploitation des richesses du sous-sol.**

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Le bois de Pécy et les cours d'eau constituent notamment un milieu naturel à protéger.

- La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : protéger la trame verte et bleue du territoire, avec une attention particulière aux cours d'eau et aux zones humides.

Moyens :

- Limiter le fractionnement des espaces (naturels et agricoles) par l'urbanisation et les infrastructures. Identifier et protéger les continuités écologiques.
- Préserver, dans des sites adaptés au regard des exigences de l'exploitation, les bosquets, les alignements d'arbres et les haies du milieu agricole.
- Préserver l'état naturel des cours d'eau et limiter l'artificialisation des berges. Préserver également la qualité et les caractéristiques des zones humides (...).

→ Justifications : il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées, les activités (carrières) et les infrastructures de transport traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures de la trame écologique.

- L'habitat : atteindre un niveau démographique d'environ 1.030 habitants (2040), en accueillant une population rajeunie, par une politique du logement adaptée.

Moyens :

- Permettre la réhabilitation en logements des corps de ferme désaffectés et des logements vacants, afin d'augmenter le nombre de résidences principales sans consommation de foncier. Favoriser une densification dans certains secteurs du village et du hameau.

→ Justifications : une population stagnante depuis 2007 (solde naturel nul, vieillissement) et un « desserrement des ménages » en augmentation dans les dernières années. La démographie communale nécessite d'être dynamisée via une action à travers le P.L.U, afin d'attirer de nouveaux ménages et exploiter davantage les équipements de base de la Commune, dimensionnés pour accueillir une population plus importante (par exemple, la STEP Pécy a une capacité de 600 EH et celle de Mélenfroy de 400 EH). L'offre de logements pourrait se diversifier davantage. En outre, la réhabilitation des logements vacants et des anciennes fermes constituera une « réserve de capacité » à exploiter.

- Les transports et les déplacements : améliorer l'accessibilité des espaces construits et favoriser la « mobilité douce ».

Moyens :

- Améliorer les conditions de déplacement et l'accessibilité des sites bâties pour les PMR et les piétons.
- Mener une réflexion en termes de circulations douces, notamment via les chemins communaux.
- Programmer avec le Conseil Départemental un aménagement cyclable entre Pécy et le collège de Jouy-le-Châtel ; et une liaison douce Pécy-Mélenfroy, avec la CC du Val Briard.
- Réaménager les chemins communaux pour les circulations agricoles (établir un schéma des circulations agricoles).
- Créer une ligne de bus (bourg et Mélenfroy) pour rejoindre la ligne Provins-Chessy.

→ Justifications : la Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des équipements manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Elle est bien accueillie par les usagers de ces infrastructures.

(gares de Mormant Nangis et Tournan). En revanche la desserte locale en transports en commun et les aménagements pour les circulations douces sont très limités. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale... Le manque de places de stationnement dans certains secteurs, ainsi que la circulation des engins agricoles, constituent d'autres problématiques à prendre en compte dans le cadre du PLU.

- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : généraliser à terme la desserte par la fibre optique dans la commune, afin de ne pas compromettre son attractivité. Assurer l'approvisionnement énergétique du territoire, en diversifiant les sources exploitées.

Moyens :

- Développer les réseaux de chaleur, en relation avec les exploitations pétrolières (...), afin de récupérer du gaz de torchères pour chauffer des maraîchages.
- Favoriser par ordre de priorité la géothermie, la méthanisation, puis le solaire (sous réserve d'acceptabilité esthétique).
- Permettre et faciliter la réalisation d'une unité de méthanisation, à partir d'intrants issus de l'activité agricole.

→ Justifications : La desserte adsl (et/ou en très haut débit) représente un enjeu essentiel pour les communes rurales qui, spatialement isolées, aspirent en à être connectées numériquement. Le déploiement de la fibre optique dans la commune est effectif depuis 2018. En matière de ressources énergétiques, il s'agira de différencier les sources exploitées et d'utiliser certains dispositifs de manière plus efficace (récupération du gaz de torchères pour chauffage).

- L'équipement commercial : favoriser le développement des activités liées au commerce sur place de produits locaux (« circuits courts »).

Moyens :

- Organiser une action de promotion avec la CCI et la Chambre de Métiers.
- Favoriser la transformation et la commercialisation sur place des produits locaux, et notamment le développement de circuits courts de productions agricoles.
- Permettre l'installation d'un petit commerce de proximité dans le bourg.
- Prévoir le réaménagement des fermes pour la création de commerces et d'artisanats.

→ Justifications : la commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est peu développée en termes de commerces et services de proximité. En conséquence, on constate une "évasion commerciale" des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que des réflexions sur le potentiel de développement des « circuits courts » et de la vente de produits locaux sont à mener.

- Le développement économique et les loisirs : favoriser le développement de l'économie locale et du tourisme rural.

Moyens :

- Permettre aux artisans et entrepreneurs de s'implanter dans le village.
- Favoriser la reconversion de la ferme de la Cour.
- Requalifier le camping dans l'optique d'une activité purement touristique. Favoriser en général l'hébergement touristique dans la Commune.
- Réaménager le plan d'eau dans l'optique d'une conformité aux lois et règlements.
- Définir des perspectives sur le plan foncier, pour pérenniser les exploitations de carrières.

→ Justifications : la vocation résidentielle de Pécy s'accompagne d'un faible taux d'emploi (en augmentation, toutefois, depuis 2015, en raison d'une augmentation du nombre d'emplois + 33%). L'économie locale est fondée essentiellement sur l'activité d'entrepreneurs indépendants ou d'entreprises de petite taille. Afin de contrarier la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera de conforter les activités existantes et permettre un développement du tourisme rural, compatible avec le caractère de Pécy.

- La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : éviter l'étalement urbain et rechercher la compacité du tissu bâti. Limiter la consommation d'espaces à 1,40 ha.

Moyens :

- Permettre et favoriser les opérations de densification à l'intérieur du tissu urbain existant. En même temps, bien gérer la densification (...).

→ Justifications : les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations, toutefois limitées. Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée des terres cultivables.

C'est pour cette raison que Pécy a adopté une politique de :

- préservation de l'essentiel des espaces agricoles et naturels du territoire,
- densification du tissu villageois et reconversion des bâtiments existants,
- urbanisation en priorité des « dents creuses » et des espaces déjà desservis en VRD,
- limitation des extensions urbaines à environ 1,40 ha (~ 2% du périmètre construit en 2021), essentiellement dans le hameau de Mélenfroy et en limite Est du bourg.

→ Justifications détaillées de la consommation d'espace :

Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de **71,5 hectares** en 2021 (dont environ 62 hectares d'habitat, dont les fermes : 14,4 hectares).

L'analyse des dents creuses comprises dans le tissu construit (avec division des propriétés bâties) dégage une surface totale de l'ordre de 3,58 ha. Les extensions envisagées représentent une superficie de l'ordre de 1,45 ha (dédié à l'habitat).

Le scénario pris en compte à l'horizon 2030 est le suivant :

- une consommation d'espaces de 1,45 hectare, avec deux opérations réalisées ou engagées depuis 2021 ;
- le nouvel espace urbanisé en 2030 représentera une superficie de l'ordre de $71,50 + 1,45 = 72,95$ hectares ;
- un taux de 2,45 personnes par logement (hypothèse qui tient en compte de la tendance observée depuis 2014) ;
- une densification du tissu villageois pouvant accueillir environ 43 logements (et donc ~ 100 habitants potentiels) ;
- un potentiel de réhabilitation d'environ 23 logements dans les fermes (46 pondéré à 50% et donc ~ 56 habitants) ;
- environ 24 logements pouvant être construits dans les parcelles en extension (et donc ~ 60 habitants potentiels) ;
- un potentiel de reconversion du bâti existant (le nombre de résidences secondaires et logements vacants diminuera) ;
- l'augmentation du nombre de logements à 2040 sera donc de $(43 + 23 + 24) = 90$,
→ diminué, par hypothèse du « renouvellement » du parc de logement entre 2021 et 2040 (18) = 72 logements.
- un nombre d'emplois en augmentation à celui de 2021, supposé stabilisé à 190 emplois au total en 2040 (+ 30).

Par conséquent, on obtient :

- un parc de logements : $356 + (90 - 18)$; ≈ 428 logements ;
- un nombre de résidences principales ≈ 408 logements ($428 - 20$ résidences secondaires et logt vacants) ;
- une population (des résidences principales) $\approx 1\,000$ habitants ;
- une population totale $\approx 1\,030$ habitants ;
- un nombre d'emplois stabilisé à ≈ 190 emplois.

- Calcul de la densité :

Situation actuelle (2021) : (calculée sur 71,5 hectares d'espace urbanisé, dont 62 hectares d'habitat)

- $(846 \text{ habitants} + 160 \text{ emplois}) / 71,5 \text{ ha} = 1006 / 71,5 \approx 14,07 \text{ habitants + emplois / ha}$ (densité humaine moyenne).
- $356 \text{ logements} / 62 \text{ ha d'habitat} \approx 5,74 \text{ logements /ha d'habitat}$ (densité moyenne des espaces d'habitat).

Situation à terme (2040) dans l'espace urbanisé ou d'habitat actuel (2021) :

356 logements en 2021 + (66 logements en densification – 18 logements en renouvellement) = 404 logements
327 résidences principales en 2021 + (66 logt – 20 RS / LV) = 373 résidences principales ($\times 2,45 = 914$ habitants).

- $(\sim 914 \text{ habitants} + \sim 190 \text{ emplois} = 1.104) / 71,5 \text{ ha} \approx 15,44 \text{ habitants + emplois / ha}$ (densité humaine moyenne)
- $\sim 404 \text{ logements} / 62 \text{ ha d'habitat} \approx 6,52 \text{ logements /ha d'habitat}$ (densité moyenne des espaces d'habitat)

- On observe que le potentiel d'augmentation de :

- la densité humaine nette, est de l'ordre de 9,7 % (proche de + 10%)
- la densité moyenne des espaces d'habitat, est de l'ordre de 13,6 % (> 10% SDRIF et > 13 % SDRIF E)

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de $(1,45 / 71,5 \approx) 2,03\%$, valeur très proche de celle prescrite par le SD-RIF E (2%) et inférieure à celle définie par le SDRIF de 2013 (5%). Cette valeur est proportionnée avec les nécessités de développement démographique modéré retenues par Pécy, et elle est compatible avec les limites imposées par le SDRIF E, approuvé le 10 juin 2025.

→ Justifications des perspectives démographiques :

TYPEURBA	NOM espace urbanisé surface de référence	SURFACE en m ²	NOM consommation d'espace à partir de 2021	SURFACE en m ²	Logements	NOM densification à partir de 2021	SURFACE en m ²	Logements
Habitat	Pécy Village	273399	Pécy Chemin Moulin Chps	2610	4	Pécy Village	16926	42
Habitat	Pécy Village		Pécy Rue de la Fontenelle	850	1			
Équipements	Site transfo EDF	13435	Site transfo EDF			Site transfo EDF	0	
Équipement	Cimetière	4982	Cimetière			Cimetière	0	
Équipement	Cantine et sport	9587	Cantine et sport			Cantine et sport	0	
Équipement	Mairie, école, salle po	9767	Mairie, école, salle po			Mairie, école, salle po	0	
Activités	ancien camping	29627	ancien camping			ancien camping	0	
Activités	ancienne ZAE	7667	ancienne ZAE			ancienne ZAE	0	
Activité	nouvelle ZAE	19012	nouvelle ZAE			nouvelle ZAE	0	
Habitat	Mélenfroy	203287	Mélenfroy			Mélenfroy	14508	36
Habitat	Mélenfroy		Mélenfroy zones 1AU	1407		Mélenfroy	4412	8
Habitat	Mélenfroy		Mélenfroy zones 1AU	9618	20	Mélenfroy		
Ferme	Beaulieu	44208	Beaulieu	0		Beaulieu	0	
Ferme	Bois Garnier	11945	Bois Garnier	0		Bois Garnier	0	
Ferme	Cornefèvre	4226	Cornefèvre	0		Cornefèvre	0	
Ferme	Ferme ouest Beaulieu	9091	Ferme ouest Beaulieu	0		Ferme ouest Beaulieu	0	
Ferme	Givry	26561	Givry	0		Givry	0	
Ferme	Mirvaux 1	22470	Mirvaux 1	0		Mirvaux 1	0	
Ferme	Mirvaux 2	13606	Mirvaux 2	0		Mirvaux 2	0	
Ferme	Mirvaux 3	2888	Mirvaux 3	0		Mirvaux 3	0	
Ferme	Noas	9051	Noas	0		Noas	0	
LOGEMENT	TOTAL PÉRIMÈTRE URBANISÉ	714809	TOTAL LOGEMENTS	14485	25		35846	86
620732	Coefficient applicable SD-RIF 2024	0,02	2021 - 2040		68		Pondéré 50%	43
	Surface urbanisable	14296	OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE 2021 - 2040		90			
			RESTE FERMES		22			
			Pondéré 50%		44			

Explications (colonnes de gauche à droite) :

- Première colonne : le type d'urbanisation.
- Deuxième colonne : la dénomination de chaque secteur construit ou constructible.
- Troisième colonne : surface construite de chaque secteur ("périmètre urbanisé de référence", 68,52 ha.)
- Quatrième colonne : rappel dénomination de chaque secteur construit ou constructible.
- Cinquième colonne : surface de chaque secteur constructible en extension du périmètre construit.
- Sixième colonne : nombre de logements de chaque secteur en extension du périmètre construit.
- Septième colonne : rappel dénomination de chaque secteur construit ou constructible.
- Huitième colonne : la surface de chaque secteur constructible en densification.
- Neuvième colonne : nombre de logements de chaque secteur constructible en densification.

Cette valeur est par convention affectée d'un coefficient de réalisation de 50%, soit 43 logements.
Le nombre de logements construits en extension est de 24, pour un total de (43 + 24) = 67 logements.

En fonction de l'objectif démographique retenu, le nombre de logements à construire entre 2021 et 2040 est de 90 (voir à ce sujet le calcul du point mort prospectif).

Par soustraction, le nombre de logements envisageable dans les fermes (par reconversion), est de 23 (divisé par 50% pour respecter la règle de calcul ci-avant, du *coefficient de réalisation*), soit 46 logements. Le nombre de fermes étant de 9, chacune pourra donc aménager 5 logements au maximum (soit 45 m² de surface de plancher minimale par logement x 5 = 225 m² de plancher maximum par siège d'exploitation).

Cette règle est indépendante du nombre d'hébergements relevant de la catégorie des "autres hébergements touristiques", lesquels ne représentent pas des logements.

Liste des fermes

Beaulieu
Bois Garnier
Cour (ferme de la)
Cornefèvre
Gérards (les)
Givry
Mirvaux
Noas
Vaultière (la)

*

*
10

Date de transmission de l'acte: 22/07/2025
Date de réception de l'AR: 22/07/2025
077-217703578-DE_2025_038-DE
A G E D I

C - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :
- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE, etc.), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
- les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (1AU, A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

C.1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

- **La zone UA** : Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du bourg de PECY, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. Elle présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu. Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitation, aux services et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. Les formes urbaines traditionnelles seront conservées, tout en permettant la réhabilitation de bâtiments et l'amélioration des logements. Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

- **La zone UB** : Il s'agit d'un habitat situé dans le prolongement du centre et du hameau de Mélenfroy, dont le caractère est la discontinuité des espaces construits. Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

Cette périphérie du centre ancien, comme le hameau, sont à forte dominante de constructions individuelles, édifiées en règle générale sur des terrains présentant une superficie élevée, mais elle comporte aussi d'anciens bâtiments agricoles qui marquent fortement le paysage construit.

Le règlement vise à maintenir les faibles densités actuelles et les caractéristiques morphologiques des bâtiments, ainsi que la qualité des constructions anciennes ou contemporaines. Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

- **La zone UE** : Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

- **La zone Uj** : Il s'agit d'une zone où ne sont autorisées que les constructions annexes aux propriétés bâties, de manière à préserver à la fois une trame verte de jardins privatifs et un potentiel de densification à long terme.

- **La zone UL** : Il s'agit d'une zone affectée à un développement touristique sous forme de Parc Résidentiel de Loisirs, dans l'emprise de l'ancien camping de Cornefève.

- **La zone UX** : Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités industrielles ou de services, sous réserve que les équipements généraux nécessaires soient réalisés, sans préjudice des impératifs de programmation régionale.

Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

C.2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

- **La zone 1AU :** C'est une zone non équipée, notamment au point de vue de la desserte par la voirie, à vocation dominante d'habitat, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ensembles de constructions groupées) et pouvant également accueillir des équipements d'intérêt général, commerces et activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 78 et suivantes).

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal.

L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation », dont les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
 - favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
 - optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.
- **La zone A :** Il s'agit de la zone agricole constituée par les parties du territoire affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage, ainsi qu'aux exploitations du sous-sol. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 /7 /77.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le secteur Ab, correspondant à l'exploitation d'une plateforme pétrolière.
 - Le secteur Ac, correspondant à l'exploitation d'une carrière de calcaires.
 - Le secteur Ac2, correspondant à une phase d'exploitation de carrière à moyen ou long terme,
 - Le secteur Ad, correspondant à un projet de développement touristique (la Grange aux Bœufs).
 - La zone A comporte aussi un secteur Azh, de zones humides fonctionnelles identifiées par le SyAGE.
- **La zone N :** Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés. La protection y est totale. Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

Cette zone comporte des sous-secteurs :

- un sous-secteur Na, correspondant au parc du château de Beaulieu,
- un sous-secteur Ne, dédié à la préservation d'un verger et à des équipements sportifs de plein air, et aux stations d'épuration existantes ;
- un sous-secteur Nj, correspondant à une zone de parc ou jardin,
- un sous-secteur N l affecté à un projet touristique dans l'emprise du plan d'eau de Cornefève,
- un sous-secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE.

*

D - OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apportera, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le P.L.U arrêté le

D.1 - Les avis des personnes publiques autres que l'État sont les suivants :

- Ce chapitre sera complété après réception des avis des personnes publiques associées.

AVIS concernant la mise en compatibilité	REPONSES AUX OBSERVATIONS

D.2 - Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

- Ce chapitre sera complété après réception des avis des personnes publiques associées.

AVIS concernant la mise en compatibilité	REPONSES AUX OBSERVATIONS

六

*

13

Date de transmission de l'acte: 22/07/2025
Date de reception de l'AR: 22/07/2025
077-217703578-DE_2025_038-DE
A G E D I

E - CORRECTIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Ce chapitre sera complété après l'enquête publique.

AVIS concernant la mise en compatibilité	REPONSES AUX OBSERVATIONS

六

六
六