

Commune de Pécy Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique - Octobre 2025

AVIS DU DÉPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pécy, **sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-après.**

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération du 11 avril 2024, la Commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Elle a délibéré le 17 juillet 2025 sur l'arrêt du projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 5 axes transversaux et 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 1 thématique et 1 sectorielle.

IMPACT POUR LE DÉPARTEMENT

Il est rappelé que tout projet ayant un impact direct ou indirect sur le domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction des Routes (DR) et notamment l'Agence Routière Départementale (ARD) de Provins – 47 avenue du Général de Gaulle, 77 160 PROVINS-, gestionnaire de la voirie départementale, en phase étude et en phase travaux ; les projets étant soumis à son accord. Cette remarque est également valable pour les aménagements paysagers et ceux liés aux mobilités actives. Aussi, il est impératif que l'ensemble des besoins en stationnement des OAP soit satisfait au sein de leurs périmètres, afin d'éviter tout stationnement anarchique sur le réseau routier départemental.

1/OAP ET PADD

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

OAP n°1 « La rue Guingand » : La rue Guingand est une voie très étroite débouchant sur la RD 215, en courbe. Si la commune envisage un aménagement de cette voirie communale et notamment une **amélioration du carrefour**, l'aménagement devra être conduit en concertation avec l'ARD de Provins, le projet étant soumis à son accord. De plus, le Département ne prendra pas en charge la maîtrise d'ouvrage de cet aménagement.

Conformément au SDRIF-E, ce projet doit répondre à des règles de densité spécifiques de logements par hectare et devrait donc proposer à minima 20 logements. Or, il est estimé aujourd'hui par la collectivité entre 8 et 16 logements.

Le projet devrait donc **à minima proposer une production de 4 à 12 logements supplémentaires, ou réduire son artificialisation des sols, afin de répondre à ces orientations.**

Projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD indique que la Commune est accessible via plusieurs infrastructures routières ; plusieurs routes départementales ainsi que la RN4 à proximité. Toutefois, il ne s'agit plus de la RN4, mais de **la RD 1004 car cette route a intégré le réseau départemental**. Il convient donc de corriger cette mention.

Par ailleurs, le PADD affiche une volonté de favoriser la mobilité douce. Il est notamment indiqué qu'un **aménagement cyclable** devrait être programmé, en partenariat avec le Conseil départemental, entre Pécy et le collège de Jouy-le-Châtel. Cet aménagement devra impérativement faire l'objet d'une concertation préalable avec les services compétents de la DR, en particulier l'Agence Routière Départementale (ARD) de Provins – 47 avenue du Général de Gaulle, 77160 Provins – en sa qualité de gestionnaire de la voirie départementale. Le projet sera soumis à son accord. Enfin, le Département n'en portera pas la maîtrise d'ouvrage.

Une **carte plus récente et actualisée du trafic**, datant de 2023, est disponible sur le site Internet du Département (<https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>, carte à télécharger).

2/ROUTES DEPARTEMENTALES

Déplacements

Classification du réseau viaire :

La **carte de hiérarchisation du réseau viaire** ne correspond pas à la classification du réseau routier départemental. En effet, la RD 215 y est présentée comme un axe structurant, alors qu'elle relève du réseau secondaire, au même titre que la RD 2. Il convient donc de remplacer cette carte par celle issue de la classification du réseau routier départemental (cf. annexe 1). Cette dernière prévoit la répartition suivante des routes départementales traversant la commune de Pécy :

Route départementale du réseau structurant :

- la RD 209 appartient au réseau structurant d'intérêt départemental.

Routes départementales du réseau secondaire :

- la RD 215, du carrefour d'intersection avec la RD 2 à l'ouest, jusqu'au carrefour d'intersection avec la RD 209 à l'est, appartient au réseau secondaire de desserte ;
- la RD 2 et la RD 215 du carrefour d'intersection avec la RD 2 jusqu'à la limite communale sud-ouest, appartiennent au réseau secondaire local.

Liaisons modes actifs :

Une **version révisée du PlanVélo77**, a été adoptée par l'Assemblée départementale le 28 septembre 2023. Ce nouveau plan est consultable sur le site internet du Département à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.fr/fr/publications/plan-velo-77-2020-2029>.

Par ailleurs, il est indiqué que la Commune poursuit, en relation avec le Conseil départemental, un **projet de liaison cyclable** entre le village et le collège de Jouy-le-Châtel. Il s'agit d'un itinéraire qui empruntera la RD 215 entre le bourg et le collège, sur une distance de 4 km. Il convient de rappeler que tout aménagement doux le long du réseau routier départemental, comme les traversées de route, doit faire l'objet d'une concertation en amont avec les services gestionnaires de la voirie départementale.

Covoiturage :

Il aurait notamment pu être envisagé l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du **covoiturage solidaire**, puisque, comme le mentionne le RP, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci.

Sur la forme, la carte (page 181) de localisation des stations de covoiturage d'intérêt départemental de la Commune masque une partie du texte.

Servitudes d'alignement EL7

Pour les routes départementales, la Commune est concernée par **2 plans d'alignement** (se référer à la localisation en annexe 2).

La RD 215 est concernée par :

- un plan approuvé en date du 02 septembre 1868 (Mélenfroy) ;
- un plan approuvé en date du 05 janvier 1877 (pécy).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Des précisions doivent être apportées concernant le **type d'acte** instituant chaque servitude, car il ne s'agit pas de délibération :

- Le plan de la RD 215 (Pécy) a été approuvé par décret du Président de la République française ;
- Le plan de la RD 215 (Mélenfroy) a été approuvé par décret impérial.

Il convient également de modifier les **coordonnées du gestionnaire** comme suit : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, et corriger le lieu de consultation des plans : l'ARD Agence Routière Départementale (et non territoriale) de Provins - 47 avenue du Général de Gaulle 77160 PROVINS.

Règlement écrit

Affouillements et exhaussements de sol : En zones A et N, ainsi que dans leurs sous-secteurs Ac2, Ac, Na et Ne, les affouillements et exhaussements du sol ne sont pas mentionnés dans le règlement. Conformément à la disposition générale figurant en introduction des règlements de ces zones (« Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2.1 / N.1.2.1 sont interdites »), ils sont donc considérés comme interdits. Dans le secteur Azh, les affouillements et exhaussements sont également explicitement interdits, à l'exception des aménagements légers liés à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, notamment les cheminements piétons et cyclables.

Il est donc demandé **d'ajouter impérativement dans le règlement de ces zones la mention suivante** : « Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, ainsi que pour la création d'aménagements cyclables. »

Routes à grande circulation (RGC) : Il convient de rappeler que la RD 209 est classée Route à grande circulation (RGC). Ce statut est bien pris en compte en zone A : les constructions devront être édifiées avec un **retrait minimal de 75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 209. À noter que cette voie ne traverse pas la zone N.

Emplacements réservés

Le PLU comprend 4 emplacements réservés, tous au bénéfice de la Commune.

ER n° 3 « Construction d'un centre technique municipal » (2 500 m²) : Cet ER est prévu en face du carrefour RD 215 x RD 2. Un accès est déjà existant au droit de ce carrefour avec un portail d'entrée. Le Département demande que ce même accès soit également utilisé pour l'accès à ce futur centre technique municipal.

ER n° 4 « Parc public paysager et stationnement » (191 m²) : Cet ER est situé en bordure de la RD 215, au droit du carrefour RD 215 x Rue du Vieux Château (voie communale). Le Département demande à ce que l'accès aux places de stationnement se fasse depuis la voie communale. Seul l'accès aux modes doux pourrait être autorisé depuis la RD 215.

3/ TRAJECTOIRE ZAN ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

La Commune de Pécy dispose d'un potentiel de 1,3 ha de capacité d'urbanisation non cartographiée. Ces capacités s'entendent sur la période 2021-2040, et les réalisations antérieures à la production de ce document doivent être décomptées.

La Commune justifie une consommation de 0,43 ha consommés depuis 2021 au travers de réalisations diffuses. Elle souhaite mobiliser **1 ha pour ces nouveaux projets** au travers d'une OAP de logements. Cela implique une **surconsommation de 0,13 ha à horizon 2040, sans compter de potentielles évolutions de projets touristiques, qu'elle va devoir compenser en renaturation ou en réduisant son artificialisation sur son projet d'OAP.**

Il est à noter que la trajectoire de sobriété foncière s'applique à toutes les constructions y compris aux bâtiments agricoles. Or, le règlement ne limite pas la constructibilité des espaces agricoles en zone A. Un travail avec les agriculteurs aurait pu être mené afin d'identifier leurs besoins et les inscrire dans le document. Cela permettrait ainsi de **préserver la majorité des terres agricoles** dans leur destination première.

Aussi, il convient de souligner le travail engagé pour délimiter les zones à caractère humide, sans pour autant avoir d'action concrète sur l'inconstructibilité de ces espaces.

La Commune doit permettre la **réalisation de 46 logements** dans son tissu urbain existant à horizon 2040. Pour les projets en extension ceux-ci doivent répondre à des règles de densité particulière. Concernant l'optimisation du tissu urbain existant, le projet de la Commune répond aux objectifs avec la possibilité de réaliser plus de 66 logements.

Concernant **le projet de la rue Guingand**, faisant l'objet d'une OAP, se reporter aux remarques du paragraphe page 1.

4/TRANSPORTS EN COMMUN

Le territoire dispose d'atouts en matière de mobilité, notamment grâce à la proximité des **gares de Mormant et Nangis** (à 20 minutes en voiture) et au développement progressif des transports en commun, qui représentent des opportunités à valoriser.

5/ENVIRONNEMENT

Eau

Cours d'eau

Quelques remarques concernant le **rapport de présentation** :

Partie 1 :

- **P29** : en complément de l'Atlas des Zones inondables de 1999, la Commune devrait se rapprocher du SyAGE, qui dispose probablement de données plus récentes (étude en cours dans le cadre du PAPI sur la crue de 2016 du ru de l'Yvron),
- **P45-46** : pour illustrer les cours d'eau du territoire, il serait préférable d'utiliser la cartographie réglementaire de la DDT 77 ou les cartographies du SyAGE (cours d'eau réglementaire et réseau hydrographique complet),
- **P 63** : les contrats de bassin sont terminés et ont été remplacés par les Contrats de Territoire Eau et Climat (CTEC). La commune est intégrée au CTEC Trame Verte et Bleue de l'Yerres 2021-2025,
- **P64** : en complément des éléments apportés sur le Plan Départemental de l'Eau de Seine-et-Marne, le quatrième PDE (Stratégie 2025-2030) a été signé le 6 juin 2025 lors du Forum Départemental de l'Eau.

Eau potable

La Commune de Pécy porte la compétence eau potable gérée en délégation de service. L'eau provient du captage de PECY 1 qui a obtenu une DUP le 4 mars 2011. Aucun Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) ni Plan de Gestion Sécurité Sanitaire des Eaux n'est recensé.

Eaux pluviales

Le PLU intègre la gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, coefficients de non imperméabilisation, anticipation sur les OAP, zonage pluvial en annexe). Toutefois, il engendrera une imperméabilisation de 72,95 ha (1,45 ha dès l'approbation et jusqu'à 71,50 ha supplémentaires à partir de 2030).

Le SDAGE, via son orientation fondamentale 3, recommande aux collectivités de compenser les surfaces imperméabilisées à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, prioritairement sur le même bassin versant, par désimperméabilisation et infiltration en pleine terre.

Ainsi, une réflexion stratégique sur les espaces à désimperméabiliser à l'échelle du territoire peut être envisagée. Le Département et ses partenaires peuvent accompagner la commune via l'offre ID77 (<https://eau.seine-etmarne.fr/fr/desimpermeabilisation-et-infiltration>).

Agriculture et forêts

Les **sous-zonages NI et Nj mériteraient plus de précisions sur les projets autorisés, leurs emprises maximales et les critères environnementaux** (caractère démontable, construction en bois, sans fondations, etc.), les emprises naturelles n'étant pas destinées à accueillir tout type de projet.

Nuisances environnementales

Le PADD affiche parmi ses objectifs « **améliorer l'offre locale en collecte des déchets** », mais le PLU ne précise pas d'éléments concrets en ce sens, à l'exception du règlement qui indique que sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

5/ ANNEXES

Annexe 1 : Carte de classification du réseau routier départemental

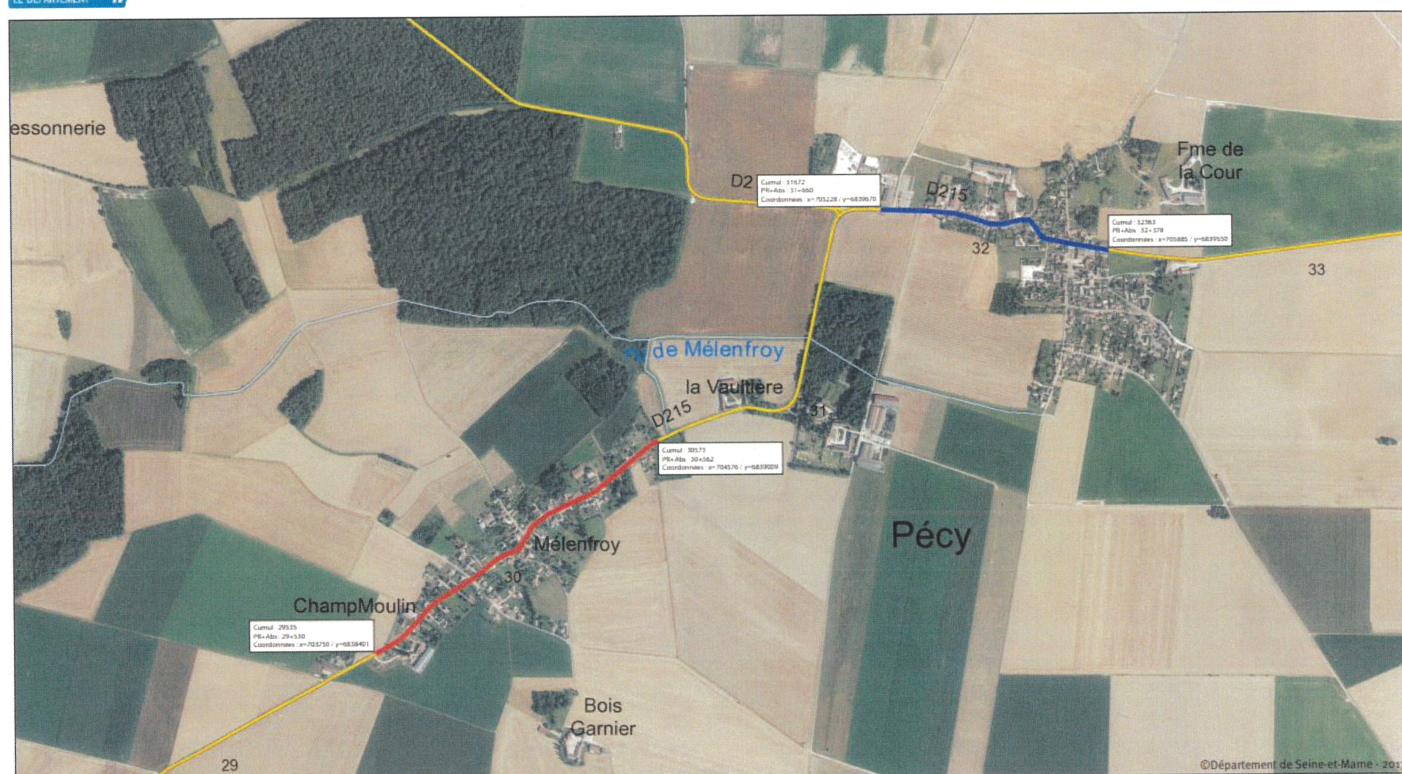


- Magistral
- St. intérêt régional (S1)
- St. intérêt dept.(S2)
- Desserte (Sc1)
- Local (Sc2)

Annexe 2 : - Localisation des plans d'alignement (servitude EL7)

SEINE-MARNE
LE DÉPARTEMENT

COMMUNE PECY - MELENFROY



N Cartographie : Département de Seine-et-Marne - DPR - Vincent PETIT - 15/05/2017
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - DPR
IGN - BDTOPO® Avril 2016 - BDORTHO® 2012

0 125 250 375 500 m

LEGENDE

- Approuvé le 2 Septembre 1868 par décret impériale
- Approuvé le 5 Janvier 1877 par décret du Président de la République Française