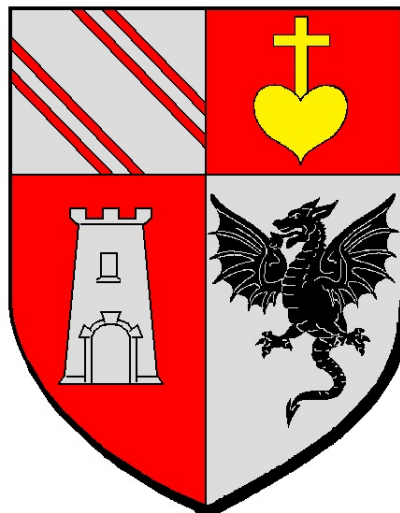


# Plan Local d'Urbanisme



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° 2.1  
**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvint 77250 ECUELLES  
Tel. : 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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PÉCY

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- juin 2025 -

*Périmètre communal  
(carte I GN – échelle 1/40.000)*



## Sommaire

A -	Rappel de la démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme .....	4
1.	Préambule : les bases juridiques du PADD.....	4
2.	Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme .....	5
B -	Les thèmes du PADD .....	7
1.	Les thèmes transversaux .....	7
1.1.	L'aménagement de l'espace.....	7
1.2.	Les équipements .....	9
1.3.	L'urbanisme et les paysages .....	10
1.4.	La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
1.5.	La préservation des continuités écologiques.....	13
2.	Les politiques sectorielles.....	14
2.1.	L'habitat .....	14
2.2.	Les transports et les déplacements .....	15
2.3.	Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques .....	16
2.4.	L'équipement commercial.....	17
2.5.	Le développement économique et les loisirs.....	18
3.	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	19
C -	Les textes du projet d'aménagement et de développement durables .....	20

\*

\*

\*

## A - Rappel de la démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme

### 1. Préambule : les bases juridiques du PADD

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. **Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal.** Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » L151-5 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 et du paysage,
- 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,
- les réseaux d'énergie,
- 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.**

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

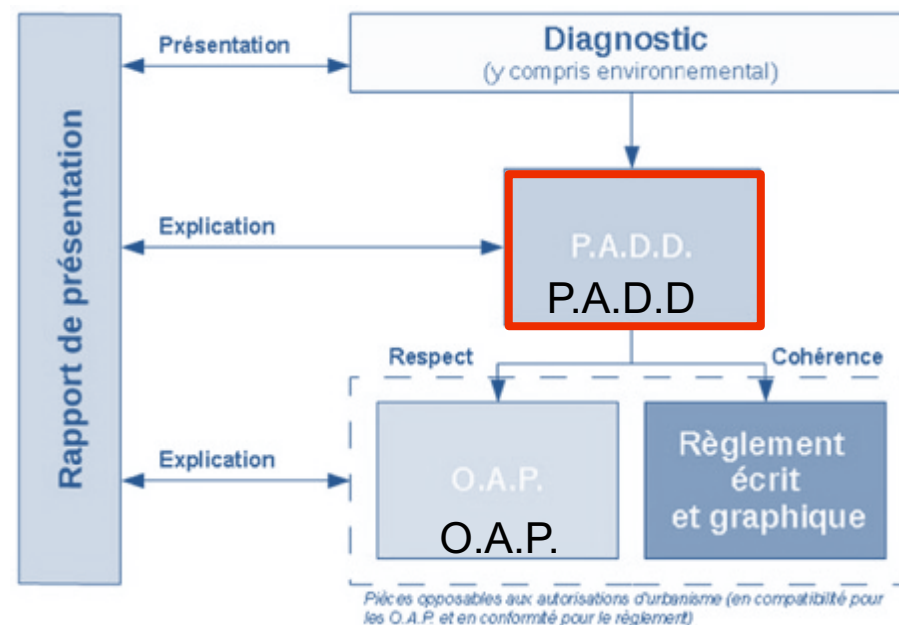


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

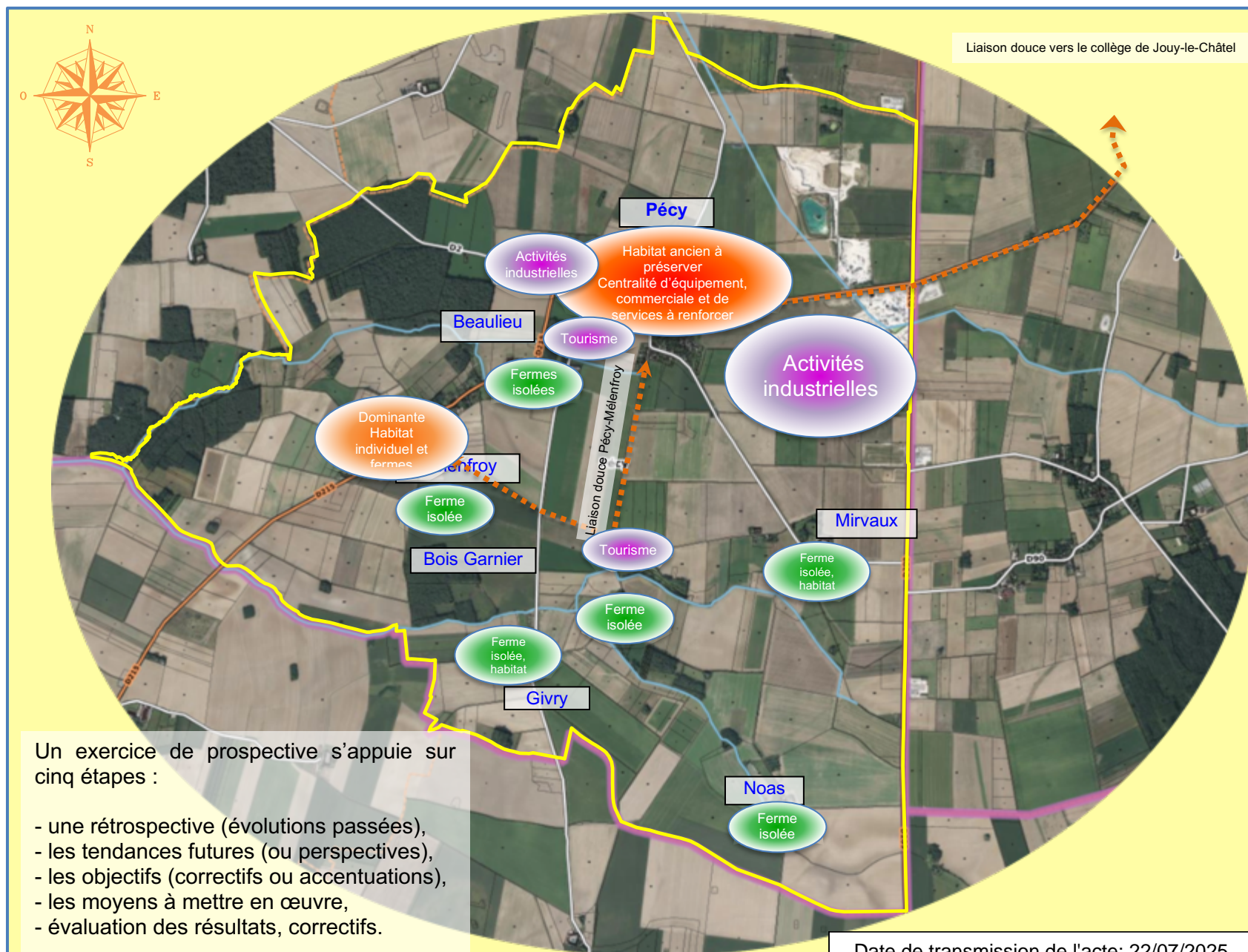


## 2. Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Source Géoportail : échelle 1 / 12 500 è





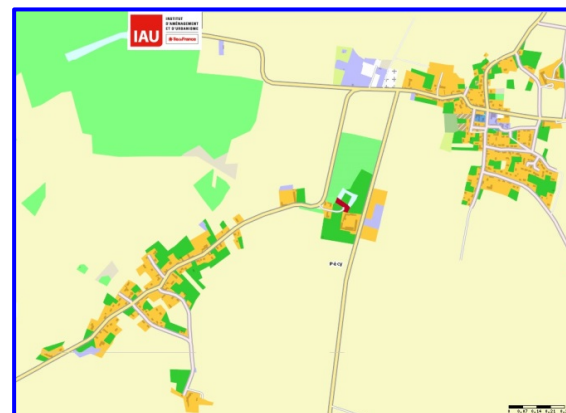


## B - Les thèmes du PADD

### 1. Les thèmes transversaux

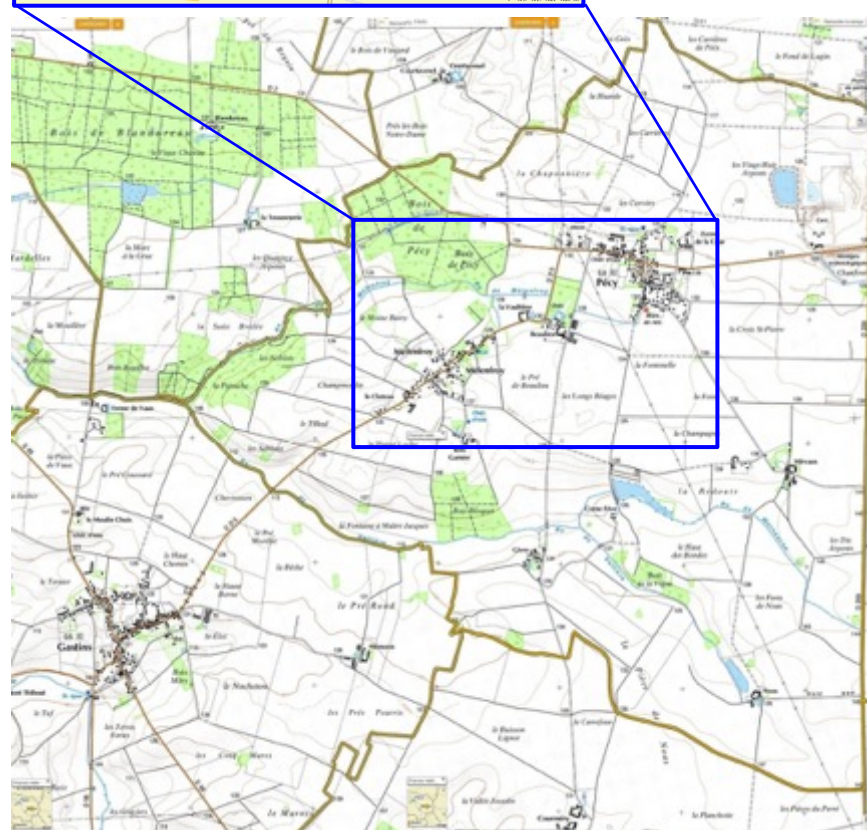
#### 1.1. L'aménagement de l'espace

- **Constats : rappel du diagnostic**
- Le site de la commune de Pécy présente plusieurs atouts :
  - Une localisation attractive liée à une **bonne desserte** routière (RD209, RD215, RD2, proximité de la RN4), à la proximité des pôles de Rozay-en-Brie, Provins, Nangis et Coulommiers, ainsi qu'à l'accessibilité des gares ferroviaires de Mormant et Nangis.
  - Une richesse et diversité du **site naturel** (trois grands massifs boisés, plusieurs cours d'eau) et du patrimoine agricole, ayant des fonctions écologiques, culturelles, paysagères, économiques et sociales.
  - Un **site construit** aux qualités remarquables (caractéristiques architecturales du bâti ancien, espaces verts, présence d'éléments du patrimoine historique et culturel ...), qui représente un cadre de vie attractif pour les habitants.
- Cependant, quelques contraintes territoriales sont représentées par :
  - des secteurs exposés aux **risques de remontées des nappes** et aux **aléas des argiles**, dont certains se situent à proximité de zones urbanisées du bourg de Pécy et du hameau de Mélenfroy ;
  - la présence de **zones humides** à proximité des villages ;
  - une accessibilité peu aisée en transports en commun ;
  - **une offre commerciale limitée, mais en développement<sup>1</sup>**.



Carte du MOS 2012  
et carte IGN.

Sources : IAU-IDF,  
IGN Géoportail.



<sup>1</sup> Exemple : La box à fruits et légumes située face à la Mairie (la ferme de Bruille).



- **Impacts**

→ La définition d'une stratégie de développement communal, tant à l'échelle de l'aménagement du territoire qu'à celle du cadre de vie local, permet de renforcer l'attractivité de la commune.

**Objectifs : renforcer le rôle de Pécy dans l'armature territoriale locale et augmenter l'attractivité du village.**

- **Moyens**

- Au niveau de l'aménagement du territoire :

- Susciter un accompagnement par les politiques régionales et départementales.
- Mener une action avec la Chambre de Commerce et d'Industrie pour le développement commercial.

- Au niveau local et quant au cadre de vie des habitants :

- 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 bâtis (*exemple : protéger un verger à l'entrée sud de Pécy, vers Mirvaux*).



\*

\*

\*



## 1.2. Les équipements

### • Constats : rappel du diagnostic

- 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, **dans d'autres secteurs** (tourisme, commerce, sport, culture, loisirs ...) **le taux d'équipement est faible**. Il existe toutefois un city-stade et des activités sportives et culturelles (bibliothèque, association de peintres, etc.).
- Les services scolaires sont gérés via un **Groupeement Pédagogique avec Vaudoy-en-Brie**. Nouvelle école à Vaudoy-en-Brie, et cantine à Pécy (8 classes en tout : 4 classes, de la maternelle au CP, à Pécy, et 4 classes du CE1 au CM2, à Vaudoy-en-Brie).
- Les réseaux sont récents ou réhabilités ; interconnexion programmée pour l'Adduction en Eau Potable du syndicat du Provenois.

### • Impacts

→ Le manque d'équipements engendre un rabattement des habitants sur les territoires voisins et crée des besoins de mobilité.

**Objectifs : 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

- Inscrire 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.).



La station d'épuration de Mélenfroy. Source : visite sur site.



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

### 1.3. L'urbanisme et les paysages

- **Constats : rappel du diagnostic**

Le site bâti révèle une partition franche de l'espace, avec des centres anciens (village et hameaux visibles sur le cadastre Napoléonien), et des maisons réalisées, principalement dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, sous le coup d'opportunités foncières, avec un habitat individuel implanté le long des voies sur un plan en damier (dégageant des îlots de verdure).

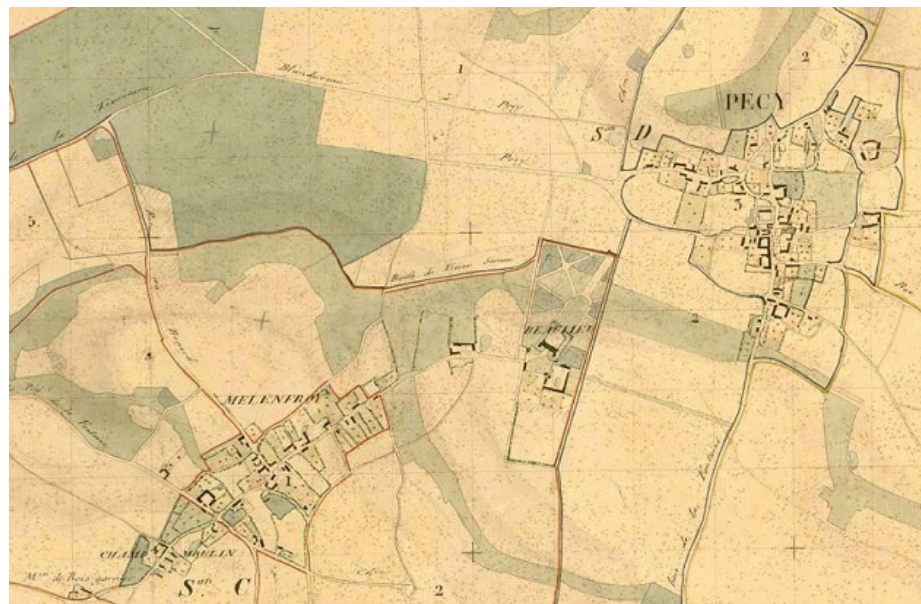
Ces opérations ont généré une typologie de logements spécifique au XX<sup>e</sup> siècle, mais aussi une forme d'étalement de l'espace bâti.

Sans pour autant favoriser une densification importante du village, l'enjeu du P.L.U sera de favoriser une meilleure relation entre ses différents quartiers (notamment par des liaisons douces).

- **Impacts**

Ces caractéristiques entraînent un questionnement particulier :

- Comment utiliser au mieux l'espace constructible, dans un souci d'économie foncière mais sans compromettre le caractère du lieu ?
- Comment garantir une qualité aux extensions futures qui soit cohérente avec l'existant ?
- Quelle gestion de la frange construite, en termes de paysages, entre le village et l'espace naturel ?
- Quel niveau souhaitable de protection des espaces naturels, au regard notamment des trames verte et bleue, et des implantations nécessaires à l'économie agricole et locale ?





### Objectifs :

- 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 bâtis 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

- Objectif 1 : Imposer des typologies et morphologies compatibles avec l'esthétique du village. N'autoriser des constructions contemporaines qu'en dehors des secteurs anciens.
- Objectif 2 : Pour le bâti ancien, préconiser des enduits traditionnels et les soubassements colorés (de préférence à la poterie pilée), des tuiles plates pour les toitures. Préserver le caractère et la volumétrie du bâti agricole traditionnel.
- Objectif 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.
- Objectif 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.
- Objectif 5 : Imposer des espaces de stationnement privatifs, aménagés hors emprise de voirie, ainsi que des accès aux normes PMR.
- Objectif 6 : instaurer en tant que de besoin des régimes de participations pour contribuer au financement des équipements.



Une ferme fortifiée (1), une chapelle (2), l'ancien château du Bois-Garnier (3) et le Château de Beaulieu (4).

Source : Topic-topos.



#### 1.4. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Constats : rappel du diagnostic**

- Le territoire de Pécy est concerné par plusieurs sites constituant un patrimoine naturel important, dont notamment les massifs forestiers (bois de Pécy ...). Ces secteurs accueillent une diversité faunistique et floristique remarquable, ainsi que des espèces protégées.

- Le réseau des **cours d'eau** (Ru de Vallière, ru de Mélenfroy, ru de Marnaucon, ru de Chauffour, ruisseau du Réveillon) et les **zones humides** enrichissent la diversité des paysages et habitats naturels de la Commune.

- **Impacts**

→ Les éléments naturels de la Commune sont à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant en limite des sites urbanisés.

**Objectif : 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.

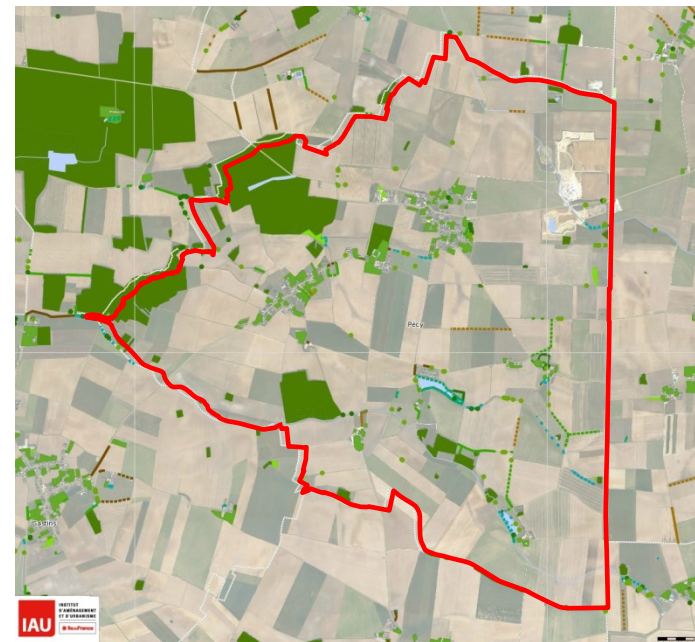
- Identifier les zones humides et les protéger.

- 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.**

Carte de la trame boisée de la commune (IAU-IDF) et exemples d'espèces faunistiques habitant la commune.



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

## 1.5. La préservation des continuités écologiques

### • Constats : rappel du diagnostic

- La commune est dotée d'une riche **trame verte** (les espaces boisés, les bandes herbacées et les bosquets du plateau agricole ...), faisant partie d'un réseau écologique à plus grande échelle.

- Le territoire est caractérisé également par une **trame bleue** très développée, représentée par : de nombreux cours d'eau (Ru de Vallière, ru de Mélenfroy, ru de Marnaucon, affluents du ru de Vallière ...) et des zones humides.

### • Impacts

→ Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées et économiques (carrières), ainsi que d'infrastructures de transport traversant le territoire peuvent engendrer des coupures du réseau écologique terrestre.

→ Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue, notamment dans le cas de sites construits qui se sont développés dans les environs des cours d'eau et des zones humides.

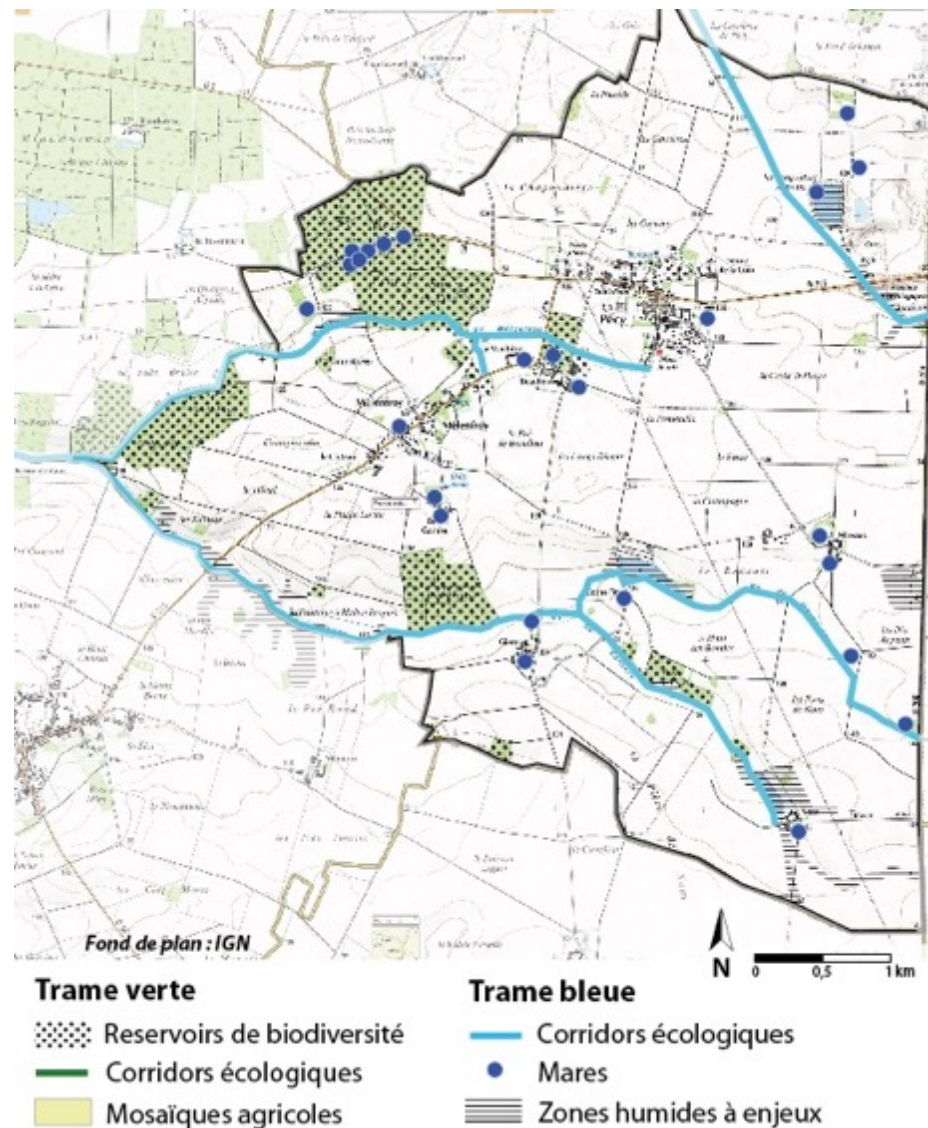
**Objectifs : protéger la trame verte et bleue du territoire, avec une attention particulière aux cours d'eau et aux zones humides.**

### • Moyens

- Limiter le fractionnement des espaces (naturels et agricoles) par l'urbanisation et les infrastructures. Identifier et protéger les continuités écologiques de la Commune.

- Préserver, dans des sites adaptés au regard des exigences de l'exploitation, les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le 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, habitats typiques du territoire communal.



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



## 2. Les politiques sectorielles

### 2.1. L'habitat

- **Constats : rappel du diagnostic**

- Une population d'environ 845 habitants (2020) stabilisée depuis 2007.
- La commune a une « réserve de capacité » comptant 18 logements vacants et 11 résidences secondaires (2020).
- Une certaine diversité est constatée dans le parc des logements : une forte proportion des maisons individuelles de grande taille, une offre de logements collectifs moyenne (9,9 %) et une offre locative importante (14,9 %) pour une commune rurale.

- **Impacts**

→ La situation démographique actuelle paraît stagnante, avec un solde naturel faiblement positif depuis 2009. De plus, on observe une tendance au vieillissement de la population et à la diminution des très jeunes (0 – 14 ans), avec un « desserrement des ménages » en forte augmentation ces dernières années (de 3,0 à 2,5 hab/ logement, entre 1999 et 2020).

→ On constate aussi une diminution régulière des tranches d'âges des jeunes entre 15 et 29 ans. Les tranches 30 à 44 ans et 45 à 59 ans paraissent stables, et la tranche des 60 à 74 ans a pratiquement doublé, en pourcentage, entre 2009 et 2020.

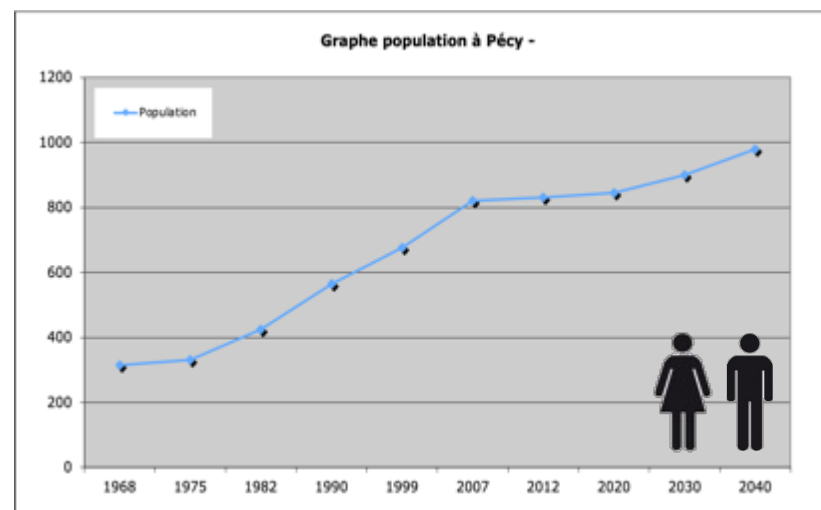
→ La composition du parc de logements pourrait se diversifier davantage afin de répondre aux besoins de potentiels nouveaux ménages (habitat de petite taille, logements collectifs, locatifs ...).

→ Les équipements communaux peuvent supporter une certaine croissance de la population (STEP Pécy 600 eh et Mélenfroy ≈ 400 eh – source SATESE).

**Objectif : 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.



Source : INSEE, photo sur site (Mélenfroy)



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



## 2.2. Les transports et les déplacements

### • Constats : rappel du diagnostic

- La commune est accessible par les **infrastructures routières** (plusieurs RD, RN4 à proximité) **et ferroviaires** (gares de Mormant et Nangis, ainsi que Tournan, toutes trois à environ 20 mn de Pécy par la route).
- La desserte locale en **transports en commun** est en **développement** mais les **aménagements cyclables** sont **inexistants**.

### • Impacts

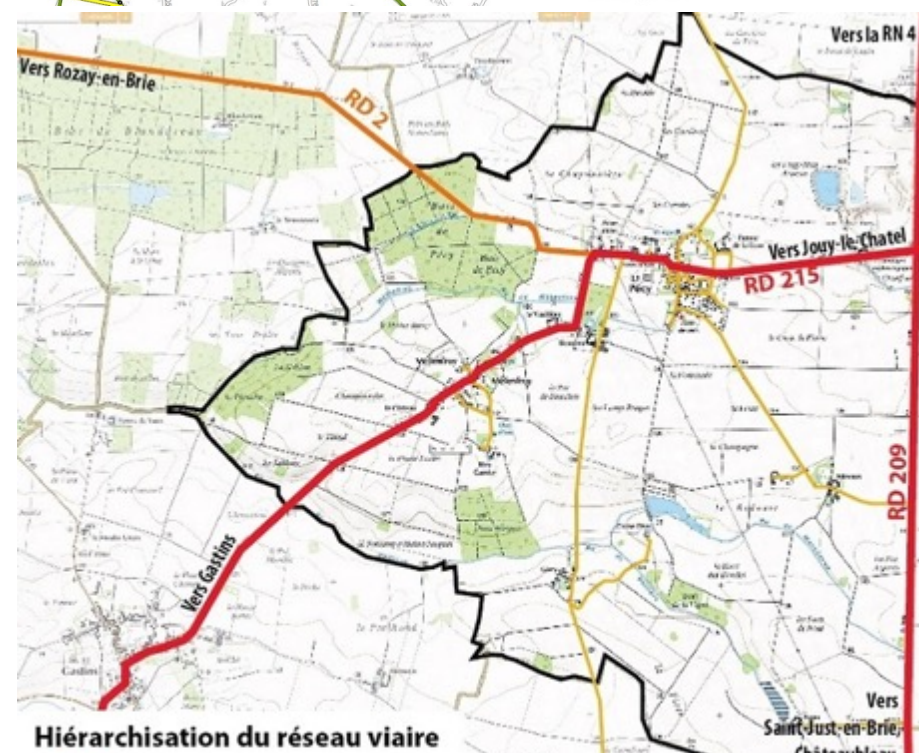
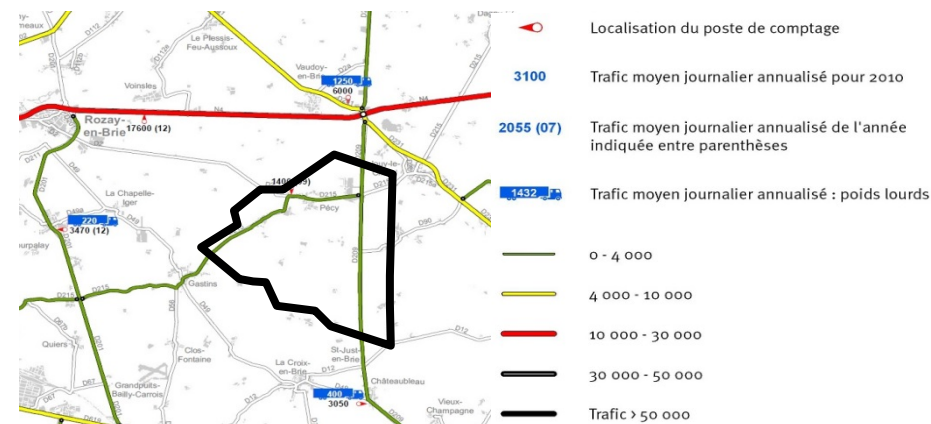
→ Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois dans la commune, génèrent de forts besoins de mobilité. Ces déplacements sont effectués essentiellement en voiture.

→ La desserte en transport en commun peu performante, le stationnement riverain peu régulé et l'absence d'aménagements dédiés aux circulations douces, constituent des problématiques pour la mobilité locale.

**Objectifs : Améliorer l'accessibilité des espaces construits et favoriser la « mobilité douce ».**

### • Moyens

- Améliorer les conditions de déplacement et l'accessibilité des sites bâtis pour les Personnes à Mobilité Réduite 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-Ménafroy, 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 Ménafroy) pour rejoindre la ligne Provins-Chessy.



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

### 2.3. Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

- **Constats : rappel du diagnostic**

- A l'heure actuelle, le territoire de Pécy dispose d'une **desserte internet à haut débit** (ADSL), et d'une desserte en **fibre optique**.

- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est en cours depuis 2018. Le déploiement de la fibre optique est assuré par un réseau d'initiative publique (RIP) : un opérateur crée un réseau très haut-débit unique et neutre pour le compte d'une collectivité locale, sur lequel les opérateurs commerciaux proposent leurs offres de fibre aux particuliers et aux entreprises.

- **Impacts**

→ La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

**Objectifs :**

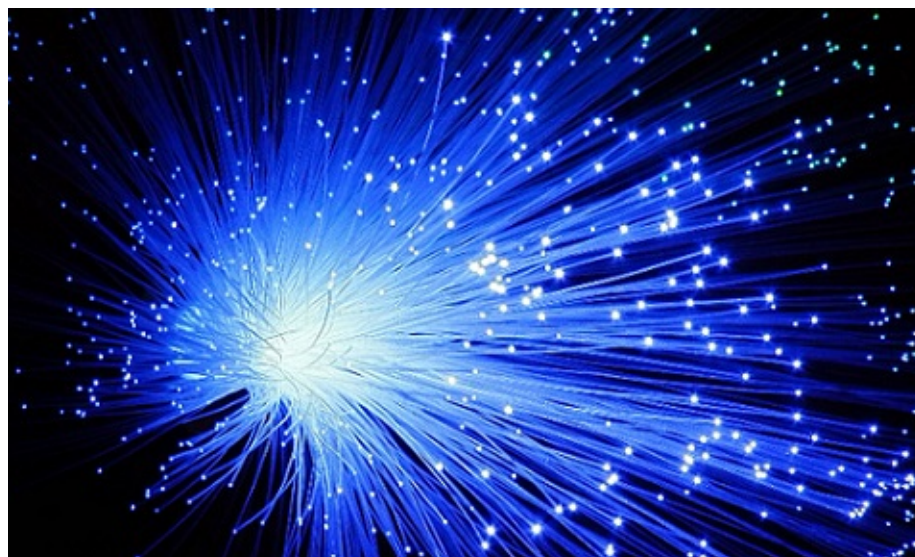
- Généraliser à terme la desserte par la fibre optique dans la commune, afin de soutenir son attractivité.
- Assurer l'approvisionnement énergétique du territoire, en diversifiant les ressources exploitées.

- **Moyens**

- Développer les réseaux de chaleur, en relation avec les exploitations pétrolières (prévues sur Noas, Sté Vermillion), afin de récupérer du gaz de torchères pour chauffer des maraîchages.

- Favoriser par ordre de priorité la **méthanisation**, la géothermie, 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.





## 2.4. L'équipement commercial

- **Constats : rappel du diagnostic**

- Pécy se situe dans la catégorie des communes rurales à vocation résidentielle, **peu développées en termes de commerces de proximité**.

- **Impacts**

→ « L'évasion commerciale » (déplacements des habitants domicile – commerces dans les villes proches) génère une mobilité supplémentaire et pénalise l'attractivité du territoire.

**Objectif : favoriser le développement des activités liées au commerce sur place de produits locaux (« circuits courts »).**

- **Moyens**

- Organiser une action de promotion avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, 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 (liées par exemple à l'élevage).

- 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.





## 2.5. Le développement économique et les loisirs

### • Constats : rappel du diagnostic

- La **vocation résidentielle** de Pécy s'accompagne d'un **faible taux d'emploi** (mais le nombre d'emplois a augmenté dans le temps).

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	118	121	160

- L'économie locale est basée sur les petites entreprises artisanales, les services privés, mais également sur l'agriculture et la construction. Il s'agit surtout d'**entrepreneurs indépendants** ou de petites unités.

- **Le nombre d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme est insuffisant** (manque d'offre d'hébergement touristique).

### • Impacts

→ En l'absence de politiques adéquates, la population des actifs va poursuivre la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent.

→ La dynamique et l'attractivité touristique de la commune risquent de décliner, si une offre adaptée n'est pas mise en place.

**Objectifs : favoriser le développement de l'économie locale et du tourisme rural.**

### • Moyens

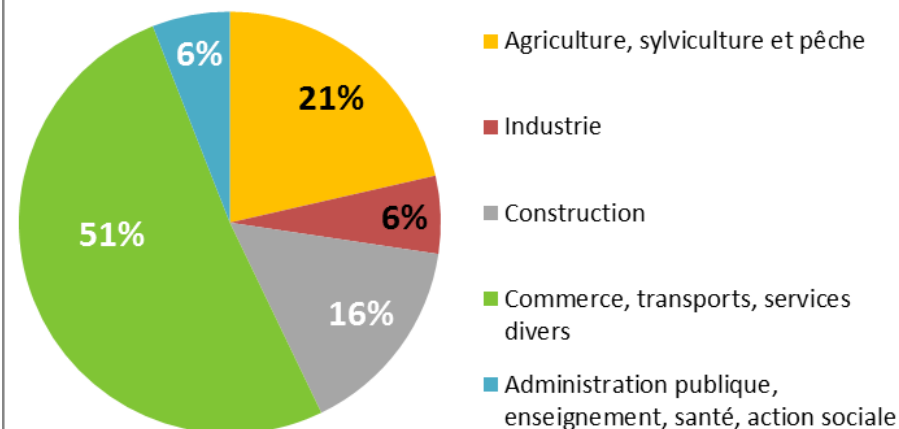
- Permettre aux artisans et entrepreneurs de s'implanter dans le village.

- Permettre la reconversion des fermes en gîtes, chambres d'hôtes ou commerces d'artisanat.

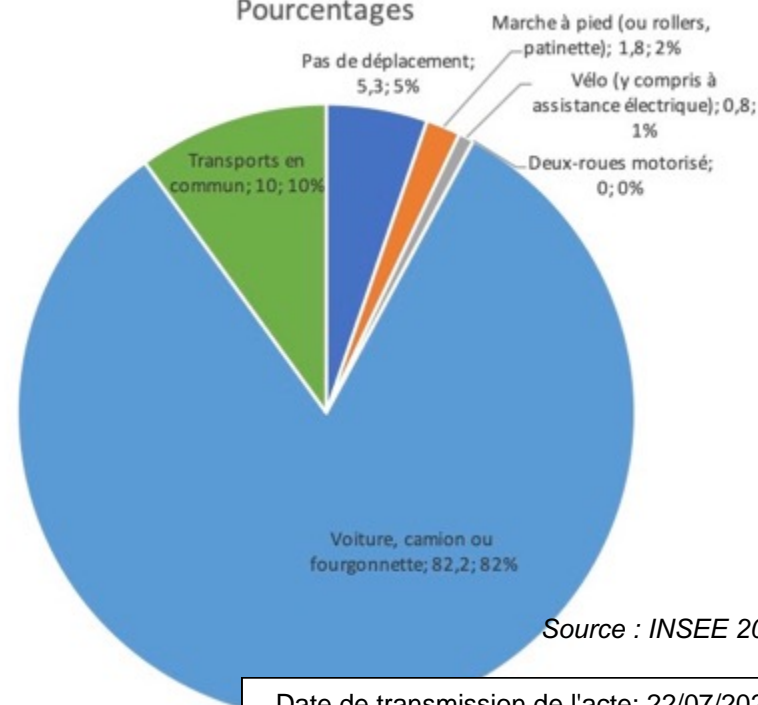
- Favoriser l'hébergement touristique dans la Commune.

- Définir des perspectives sur le plan foncier, pour pérenniser les exploitations de carrières.

### Répartition des établissements par secteur d'activité



### Pourcentages



Source : INSEE 2020

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

### 3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Constats : rappel du diagnostic**

- Le territoire de Pécy a une forte vocation rurale : il dispose de **1 739 ha d'espaces agricoles** (soit 82 % de la superficie communale totale), constituant une ressource à préserver.

- Le **SDRIF** impose des limitations à la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi que des obligations en matière de densité humaine et d'habitat.

Pour rappel, le PLU devra notamment :

1) Permettre une augmentation minimale de la densité humaine de 10% (+ 1,5) : de 14,6 à 16,1 (habitants + emplois) /ha ;

2) Permettre une augmentation minimale de la densité d'habitat de 10% (+ 0,6) : 5,6 logements/ha à 6,2 logements/ha ;

3) Une extension maximale de 2% de la surface urbanisée (construite + ouverte artificialisée) est possible : + 1,45 ha.

- **Impacts**

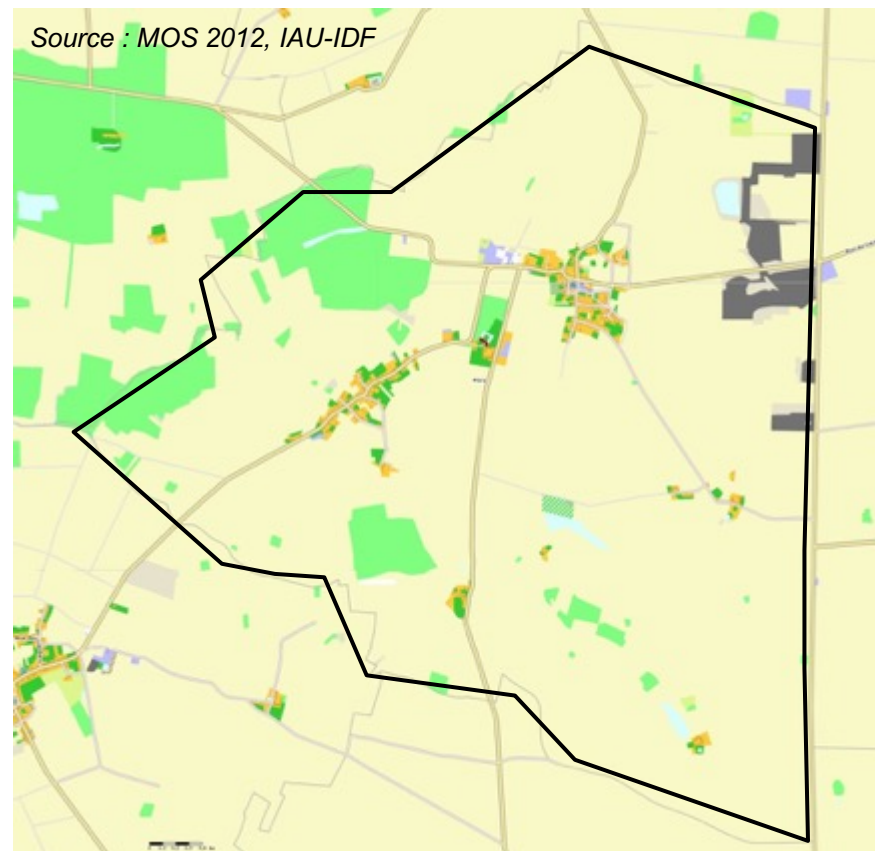
→ Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à **des exploitations de carrières et** à certaines urbanisations (habitat individuel).

→ Si l'étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de produire une consommation injustifiée de la ressource communale que sont les terres cultivables.

**Objectif : éviter l'étalement urbain et rechercher la compacité du tissu bâti. Limiter la consommation d'espaces à 1,45 ha.**

- **Moyens**

- Permettre et favoriser les opérations de densification à l'intérieur du tissu urbain existant. En même temps, bien gérer la densification afin de ne pas compromettre le cadre de vie des habitants.



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 - Les textes du projet d'aménagement et de développement durables

- Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3<sup>2</sup> et L.141-8<sup>3</sup> ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général

---

### <sup>2</sup> Article L141-3

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

### <sup>3</sup> Article L141-8

Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- 6° Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ;
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.



des collectivités territoriales<sup>4</sup>, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code<sup>5</sup>, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code<sup>6</sup> ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code<sup>7</sup>, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

---

#### <sup>4</sup> Article L4251-1

La région, à l'exception de la région d'Ile-de-France, des régions d'outre-mer et des collectivités territoriales à statut particulier exerçant les compétences d'une région, élabore un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, d'inter-modalité et de développement des transports de personnes et de marchandises, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. **En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ces objectifs sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.** Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional.

<sup>5</sup> Concerne la Corse.

<sup>6</sup> Concerne les territoires d'outre-mer.

#### <sup>7</sup> Article L123-1

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

**Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.**