



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

PLU de PÉCY

Avis de l'État : analyse technique

I. Modalités de procédure

I.1. La concertation (article L. 103-6 du Code de l'urbanisme – CU)

Par délibération du 17 juillet 2025, reçue en Préfecture le 22 juillet 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 11 avril 2024 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme. **Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

I.2. L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU. **L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.**

I.3. La Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) (article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Pécy est soumis à l'avis de la CDPENAF, car il répond aux critères suivants :

- procédures d'élaboration et de révision générale ou à modalités allégées couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L. 153-16 du Code de l'urbanisme)
- procédures d'évolution du PLU visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants (article L. 151-13 du Code de l'urbanisme)
- délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du Code de l'urbanisme).

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.4. Le « GéoPortail » de l'urbanisme (articles L. 133-1 et L. 133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et de son décret d'application n° 2021-1311 pris à la même date, portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLU de la commune de Pécy sera donc exécutoire (puisque le territoire du PLU n'est pas couvert par un SCoT approuvé), un mois après la transmission au préfet, et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.

II. Les objectifs de sobriété foncière

II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (article L. 151-4 du CU)

Le rapport de présentation du PLU précise, à la page 67, que la commune a consommé 2,19 hectares entre 2012 et 2021.

En page 32, un plan identifie en violet les parcelles nues densifiables, en rouge le potentiel bâti et en orange les prévisions de consommation d'espaces. Cependant, ce plan comporte deux légendes différentes pour les parcelles en orange, ce qui en trouble la lecture :

- en haut, à gauche, en petits caractères : « consommation d'espaces depuis 2021 »,
- en bas, à droite, dans le gros encart : « consommation d'espaces prévue ».

Il conviendra d'adopter les mêmes termes sur ce plan et différencier la consommation déjà réalisée depuis 2021 de celle prévue dans le cadre du projet de PLU.

Le bilan proposé entre 2012 et 2021 n'est pas actualisé sur les 10 dernières années comme requis par le Code de l'urbanisme, ce qui devra être corrigé. D'autant que le bilan de consommation depuis 2021 est une donnée nécessaire pour l'application du SDRIF-E sur la thématique des extensions d'urbanisation.

II.2. Le projet communal à horizon 2040

II.2.1 – La densification

La superficie de l'espace urbanisé de référence

La surface urbanisée de référence est définie en page 30 du rapport de présentation. Il est à noter que la surface du camping n'est pas à prendre en compte dans cette surface de référence. Cette surface de référence doit être recalculée.

L'étude de densification (article L. 151-4 du CU)

Le rapport de présentation (p. 29) comporte un tableau détaillant le projet communal, notamment avec le nombre total de logements réalisables par densification, reconversion ou extension. Ce tableau précise, pour chaque parcelle identifiée, les surfaces concernées ainsi que le nombre de logements réalisables, ce qui répond aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme demandant une étude des espaces pouvant être densifiés. La commune estime son potentiel de construction en densification à 65 logements.

La commune de Pécy est considérée comme une commune rurale selon le SDRIF-E, qui prescrit, dans son orientation réglementaire OR 57, une augmentation de 13 % de la densité résidentielle.

En se basant sur le périmètre urbanisé 2021 et compte tenu des éléments suivants :

- 404 logements;
- espaces d'habitat urbanisé en 2021 : 62 hectares,
- densité de l'habitat : 6,52 logements/ha,

la commune indique qu'à l'horizon 2040, le taux de densité résidentielle s'élèvera à 13,6 % (65 logements), ce qui répond à l'objectif de 13 % minimum imposé par le SDRIF-E. Sauf qu'il est question, dans ce dossier de PLU, de « densité moyenne des espaces d'habitat » et non de « densité résidentielle ». **Il conviendra d'effectuer la démonstration de ce résultat en utilisant les termes du SDRIF-E en lieu et place du SDRIF de 2013 et au vu de la démonstration de la délimitation de l'espace urbanisé qui a été utilisé pour le calcul de cette justification.**

Il conviendra également de remplacer les références et justifications sur les densités (humaine et des espaces d'habitat, utilisées par le précédent SDRIF), par la notion de densité résidentielle voulue par le SDRIF-E.

II.2.2 – Les extensions urbaines

Le PLU prévoit une consommation foncière « depuis le 1^{er} janvier 2021 », de 1,45 ha sur le territoire de la commune de Pécy, pour la construction de 25 logements et 60 habitants. Ces extensions, uniquement résidentielles, se répartissent comme suit :

- le bourg : 0,35 ha
- Mélenfroy : 1,10 ha.

Selon la commune, elles représentent 2,03 % des espaces urbanisés (soit 1,45 ha). Ce chiffre est cohérent avec les dispositions du SDRIF-E sur cette thématique. **Cependant, les capacités d'extension doivent être précisées et justifiées, notamment en tenant compte de la remarque dans le paragraphe sur la surface urbanisée de référence.**

En outre, le projet de PLU mentionne une densité de 17 logements/hectare sur ces espaces. Or, le SDRIF-E, dans son OR, demande un minimum de 20 logements/ha. **La densité de ces espaces doit être augmentée, afin de répondre aux dispositions du SDRIF-E.**

Afin de justifier des capacités d'extension de la commune, il conviendra de préciser la surface urbanisée de référence, ainsi que le bilan de consommation entre 2021 et 2024.

En l'état, même si ce projet de PLU semble compatible avec le SDRIF-E, la démonstration de cette dernière doit être étayée.

III. Le logement

III.1 Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le SRHH adopté le 7 mai 2024, fixe à la CCVB, pour la période 2024-2031, un objectif de production de 112 nouveaux logements par an dont 5 logements locatifs sociaux à minima.

En application de l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitat, la CCVB n'est pas dans l'obligation de produire un programme local de l'habitat.

Par conséquent, les orientations du projet de PLU, en matière de production de logements, doivent être vérifiées au regard de l'objectif de production de logements fixé par le SRHH et de l'impératif

d'assurer une diversification du parc de logements, en application de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

IV. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

IV.1. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles identifiés au SDRIF-E sont majoritairement en zone A. Le règlement permet leur protection, ce qui est compatible avec les orientations du SDRIF-E.

IV.2. Les espaces boisés

Les espaces boisés sont bien classés en « espaces boisés classés » (EBC). Le règlement permet leur protection, ce qui est compatible avec les orientations du SDRIF-E.

V. Les risques et nuisances

V.1. Les risques naturels

Retrait-gonflement des argiles

Dans l'OAP n° 1 « la rue Guingand », il conviendra de préciser que les parcelles sont concernées par un risque important de retrait-gonflement des argiles et que les logements devront respecter les dispositions constructives prévues par la loi ELAN.

En effet, en application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'Etat n° 2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles.

Il convient de se référer au Code de la construction (art. R. 112-5 à R. 112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire. Ce point doit être ajouté.

Le ministère de la Transition écologique a publié une plaquette relative aux constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques ». Elle est disponible sur le site suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

Cette plaquette pourrait être annexée au projet de PLU.

V.2. Les eaux urbaines

Dans le règlement, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles relatifs à la gestion des EP dans chaque zone), il conviendrait de rappeler les dispositions du futur règlement du SAGE de l'Yerres, qui devrait être approuvé d'ici à fin 2025. En effet, les articles 6 et 6 bis dudit règlement

introduisent des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales, qui concernent aussi bien les projets soumis à IOTA (supérieurs à 1 ha), que les projets sous le seuil IOTA. De plus, ces articles ont une valeur de conformité, opposable aux projets. *Ainsi, pour faciliter la lecture de ses obligations aux pétitionnaires, il conviendrait de reprendre la rédaction du règlement du SAGE dans les dispositions générales du règlement du PLU ou, à défaut, renvoyer au règlement du SAGE de l'Yerres.*

Pour les zones UA, UB, AU et A, le règlement du PLU en matière de toiture (aux articles 4.2) est trop restrictif. Il empêche la mise en place de toitures-terrasses qui pourraient assurer la gestion des EP à la source. Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire systématiquement les toitures-terrasses, y compris sur les constructions principales, du moment qu'elles sont végétalisées ou support de disposition de production d'énergie renouvelable. *Une solution, serait d'autoriser les toitures-terrasses des bâtiments principaux, uniquement si celles-ci sont végétalisées ou support de dispositifs de production ENR.*

VI. Les mobilités

VI.1. Le PDUIF/PDMIF

Le PLU de la commune de Pécy est partiellement compatible avec le SDRIF-E concernant l'orientation 142 du chapitre 5 qui précise que : « En complément des aménagements nécessaires aux transports en commun, les documents d'urbanisme doivent prévoir les mesures de sauvegarde et aménagements nécessaires à la réalisation d'itinéraires cyclables structurants, continus, capacitaires et sécurisés, de niveau régional et supra-régional (Projet Vélo Île-de-France, schéma « Eurovélo », Schéma national des véloroutes) », le PDUIF ainsi qu'avec l'axe 2 « Mobilité » du PCAET. Il conviendra de s'assurer de cette compatibilité.

Par ailleurs, il faudra indiquer que le PDUIF est en cours de révision et sera remplacé par le PDMIF et que de fait, le PLU devra se mettre en compatibilité avec ce dernier lors de son approbation prévue fin 2025.

VI.2. Le stationnement

Le projet de PLU devra tenir compte des points suivants :

- mentionner dans le règlement du PLU les critères de stationnement vélo, en fonction de la catégorie de bâtiment, la fréquentation projetée et la durée de stationnement, conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 30 juin 2022 ;
- mettre à jour le taux de motorisation en lien avec les données INSEE 2022 (formule de calcul dans le PDUIF). En effet, le taux de motorisation renseigné en page 180 est calculé avec des données antérieures à 2022 (le taux de motorisation moyen en 2020 était de 1,59) ;
- compléter l'inventaire du stationnement en page 138 du rapport de présentation en y ajoutant les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- compléter le règlement écrit du PLU en prenant en compte les arrêtés du 30 juin 2022 et du 27 octobre 2023 relatifs au taux d'accessibilité des places PMR avec recharge électrique.

VI.3. Le SDIRVE (Schéma directeur des infrastructures de recharge pour véhicules électriques)

Le PLU n'a pas pris en compte le SDIRVE, ce qui devra être rectifié.

VI.4. Les mobilités actives et liaisons douces

Le PLU gagnerait à explorer les points suivants :

- mener une réflexion sur la réduction des discontinuités des aménagements piétons et cyclables existants ou à venir, en lien avec le « Plan Vélo77 2020-2029 » et le Schéma directeur de mobilité de la CC Val Briard ;
- mener une réflexion territoriale globale sur les aménagements en faveur des modes doux pour répondre aux besoins de loisirs, déplacements professionnels, et interconnexion des modes de transport.

En outre, l'OAP n°1 ne précise pas les types de liaisons douces prévues ni la localisation des stationnements sécurisés pour vélos et PMR, ce qui doit être rectifié (plans pages 6 et 8).

VII. Autres remarques et observations

VII.1. La cohérence entre les différentes pièces du dossier

Le dossier contient encore de nombreuses références ou mentions du « SDRIF » de 2013, abrogé. Ce projet comporte d'ailleurs de nombreuses parties ou phrases demeurées en rose, c'est-à-dire non mises à jour. Ces mentions devront être actualisées, supprimées, substituées par celles relatives au « SDRIF-E », approuvé le 10 juin 2025.

VII.2. Le contenu du PLU

VII.2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable (article L.151-5 du CU)

Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations exigées par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

Le chiffrage de la modération de la consommation d'espace devra être mis en cohérence en fonction du bilan de consommation 2021 -2024 afin de traduire la consommation effective du projet de PLU.

VII.2.2 Le rapport de présentation (article L. 151-4 du CU)

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic figure bien dans le présent projet de PLU. Il se présente en deux fascicules (pièces 2.2.1 et 2.2.1).

Il appelle cependant les remarques suivantes :

- (p. 131), § 1.2.4 – Les éléments bâti remarquables : la mention et le descriptif de l'église communale Sainte-Marie-Madeleine, qui possède le statut de monument historique, ne doit en aucun cas figurer dans la liste des éléments bâti remarquables mais dans le paragraphe suivant n° 1.2.5, spécifiquement consacré à ce type d'édifices. En outre, l'article du Code de l'urbanisme protégeant les bâtiments remarquables doit être cité afin de bien mettre en évidence la distinction entre les deux catégories de patrimoine bâti,
- (p. 134), § 1.2.5 – La protection des sites et monuments historiques : la commune de Pacy ne possédant aucun site naturel inscrit ou classé, ce terme doit être retiré du titre du paragraphe. De la même façon que le monument historique n'a pas à être mentionné dans le paragraphe 1.2.4, les édifices protégés au titre du Code de l'urbanisme ne doivent pas non plus être cités dans le 1.2.5, dans un souci de réciprocité. Il apparaît également que cette liste de quatre bâtiments exclut, curieusement, les sept autres édifices mentionnés dans le paragraphe précédent alors qu'ils sont tout à fait dignes d'intérêt. Ils doivent donc être réintégrés.

VII.2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU doit obligatoirement comporter une ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux.

En l'espèce, le projet de PLU de Pécy comporte 1 OAP sectorielle « Rue Guingand », et 1 OAP thématique « Trame verte et bleue », ce qui répond à la demande.

Les OAP ont été cartographiées et le schéma d'aménagement sont présents dans le dossier. Cette obligation est donc respectée.

Toutefois, concernant l'OAP de la rue Guingand, secteur AU, le schéma d'aménagement projeté n'est pas satisfaisant, car la desserte dite « en raquette » n'est pas optimale. *Il conviendra de revoir cette solution d'accès par la création d'une entrée et d'une sortie de véhicules distinctes.*

En outre, la carte proposée pour illustrer les trames vertes et bleues est une reproduction du plan de zonage, sauf qu'à cette échelle, le niveau de détail sur ces items a disparu. *Il apparaîtrait judicieux de diminuer la légende située à gauche, et de faire passer l'image du plan à l'avant de celle de la légende, afin de laisser davantage de place au plan, dont les cours d'eau et mares ne sont actuellement pas lisibles.*

Enfin, l'absence d'OAP est à déplorer pour les projets de reconversion des corps de ferme.

VII.2.4. Les dispositions réglementaires

Ces documents appellent de notre part les quelques observations ci-après :

VII.2.4.1. Le règlement écrit

Le règlement comporte des chapeaux de zones qui doivent être supprimés. Les informations qu'ils contiennent doivent figurer dans le rapport de présentation.

En outre, le règlement de la zone NI n'est pas renseigné, ce qui devra être corrigé ou, à défaut, le secteur NI supprimé.

Concernant les STECAL Ad1 et Ad2, il conviendra de réduire les capacités de constructibilité sur ces secteurs, conformément aux dispositions applicables aux STECAL, mais aussi de procéder à une répartition de l'emprise par secteur et non globale.

S'agissant du développement des énergies renouvelables, *il n'apparaît pas opportun de déterminer un « ordre de priorité » des énergies dans la mise en mouvement de la transition énergétique, celles-ci pouvant parfaitement cohabiter, selon la nature et l'ampleur des projets. Cette notion très restrictive devra être revue afin de ne pas limiter les opérations de transition.*

Enfin, l'énergie solaire, classée en 3^{ème} et dernière position des priorités d'approvisionnement énergétique du territoire est soumise à une « réserve d'acceptabilité esthétique ». *Cette notion d'esthétique très subjective n'a pas sa place dans un document d'urbanisme et doit être précisée ou retirée.*

Sur le secteur Ne, il convient de spécifier que les équipements publics sont autorisés « sous réserve de ne pas porter atteint à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », conformément à l'art. L 151-11, II, 1^o du Code de l'urbanisme. A défaut, ce secteur constituerait un STECAL consommateur d'espace incompatible avec les dispositions du SDRIF-E.

VII.2.4.2 Le règlement graphique

Les pièces 3.1 et 3.2 du règlement graphique ne précisent pas la localisation de l'OAP « Rue Guingand », ce qui nécessite correction.

VII.2.5. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du CU, le projet de PLU comporte une liste ainsi qu'un guide méthodologique des servitudes d'utilité publique.

Ces documents appellent les observations suivantes :

- ◆ canalisation de transport d'hydrocarbures (SFDM) : les documents évoquent succinctement sa présence sur le territoire de la commune. Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de cette canalisation (construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH) ne sont pas abordées. *Même si cette canalisation semble passer en zone naturelle à l'écart de toute zone dévolue à l'urbanisation, les documents doivent évoquer ces contraintes* ;
- ◆ servitudes aéronautiques : *Il conviendra de se reporter et d'annexer les deux fiches de la Direction de l'aviation civile jointes au présent avis*
- ◆ liste des servitudes :
 - la Loi du 31 décembre 1913 a été codifiée lors de l'instauration du Code du patrimoine. La citation de ces textes anciens est donc devenue inutile et peut être source de confusion. Il en est de même pour la Loi du 2 mai 1930 modifiée qui, elle, a été codifiée dans le Code de l'environnement dont la mention des articles correspondants a été omise dans le tableau. *Ces deux lois ne doivent donc pas être mentionnées ; seuls figureront dans le tableau les mentions des articles L. 621-1 à L. 621-32 du Code du patrimoine et du décret 2007-487 du 30 mars 2007*, la commune de Pécy n'ayant pas de site naturel protégé au titre du Code de l'environnement,
 - l'intitulé du service du gestionnaire (Service départemental de l'architecture) est inexact. *Par conséquent, il convient d'indiquer « Unité départementale d'architecture et du patrimoine ».*

Concernant le réseau de transport d'électricité, *les remarques figurant dans l'avis RTE ci-joint seront à prendre en compte*.

Conclusion

Le projet, tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un avis favorable sous les réserves expresses suivantes qui devront être levées avant l'approbation du PLU) :

- la compatibilité avec le SDRIF-E concernant la densité des extensions urbaines ;
- la reprise de la justification de l'espace urbanisé de référence et des capacités d'extensions qui en découlent ;
- la justification de la compatibilité avec le PDUIF ;
- la prise en compte des différentes remarques exposées au présent avis.

Remarques de forme

Générales

Les documents présentés comportent de nombreuses zones rédigées en rose qui laissent à penser qu'elles n'ont pas été validées mais laissées à l'état de projet et que le projet de PLU présenté n'est pas vraiment achevé. Cette remarque est corroborée par la date figurant en page de garde du rapport de présentation, tome 1, qui s'arrête au mois d'août 2024.

Ce constat d'inachevé est également visible s'agissant du remplacement des mentions « SDRIF » qui n'ont pas été substituées par celles relatives au « SDRIF-E », par exemple au niveau des titres pages 2 et 93 du rapport de présentation (2^{ème} partie).

Plan de zonage

Le choix des dégradés de couleurs des zones A et N, très proches les unes des autres, ne permet pas de les distinguer clairement

