



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Fontainebleau, le 17 septembre 2025

**Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
de Seine-et-Marne**

Affaire suivie par : Yann BLUSSEAU
Tél : 01 60 74 50 20
Mél : yann.blusseau@culture.gouv.fr
Réf. :

NB : Copie adressée à la mairie

Pierre-Louis Campeotto
Adjoint au chef de service
de l'Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Préfet de Seine et Marne
Direction départementale des territoires
Service territoire, aménagement et
connaissance
Unité planification territoriale nord

À l'attention de Madame Nadine Coudré
chargée de planification territoriale
et de M. Tony Mousseaux
chef de l'unité de planification territoriale
nord.

Objet : PECY- Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Contribution de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par courrier en date du 30 juillet 2025, vous avez bien voulu solliciter mon avis relativement à l'opération appelée en objet et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-dessous l'ensemble de mes remarques, observations et suggestions de corrections à faire dans le texte du PLU de la commune de Pécy. Il s'agit dans un premier temps de faire quelques observations et remarques sur la notice explicative et le tableau récapitulatif la liste des servitudes appliquées sur le territoire communal pour ensuite passer aux autres documents constitutifs du PLU.

Notice explicative :

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

Principaux changements de zonage intervenus par rapport au POS antérieur :

- « - 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 ».

Commentaire général :

*L'assouplissement des règles dans une zone plus dense, proche du monument historique n'est pas pertinent.
L'autorisation d'une exploitation pétrolière en zone de sensibilité et de prescription archéologique appelle à des recommandations.*

Liste des servitudes :

Textes :

Loi du 31 décembre 1913,

Loi du 2 mai 1930 modifiée.

Articles L621-1 à L621-32 du code du Patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007.

Gestionnaire :

Service Départemental de l'Architecture :

Commentaire et observation :

- La loi de 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 de 1930 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 du code du patrimoine, la commune de Pécy n'ayant pas de site naturel protégé au titre du code de l'environnement.

- L'intitulé de mon service dans la case gestionnaire est inexact. Par conséquent il convient d'indiquer : unité départementale d'architecture et du patrimoine.

- Le PADD (pièce n°2-1) :

Pas de remarque particulière.

- Rapport de présentation :

1.2.4 – Les éléments bâtis remarquables : (p 131)

9) Église Sainte-Marie-Madeleine

Commentaire :

La mention et le descriptif de l'église communale qui possède le statut de monument historique ne doit en aucun cas figurer dans la liste des éléments bâtis remarquables mais dans le paragraphe suivant le n°1-2-5 spécifiquement consacré à ce type d'édifice. 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

1.2.5 – La protection des sites et monuments historiques (p134) :

Commentaire :

La commune de Pécy 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 digne d'intérêt. Ils doivent donc être réintégrés.

2 : Repères et perceptions paysagères (p136)

2.1 - Caractère général de l'environnement bâti

2.1.1 – Les caractéristiques du tissu bâti de Pécy

« Dans le bourg de Pécy l'enjeu sera, d'une façon générale, de préserver les architectures originelles (maisons de maître), ainsi que d'améliorer le traitement des annexes (garages) aux abords de l'église et du prieuré ».

Commentaire :

Le prieuré n'étant pas un monument historique celui-ci ne génère pas d'abord dans le sens juridique du terme, cette notion n'est donc pas appropriée pour ce bâtiment. La phrase s'arrêtera à église.

3 : Synthèse des enjeux paysagers (p142) :

Enjeux pour les espaces urbanisés

Proposition de modification de la rédaction :

- Mettre en valeur les éléments remarquables du territoire (~~l'église~~, le château, les rus, les anciennes fermes ...):
- préserver et valoriser les éléments bâtis bénéficiant d'une protection au titre du code de l'urbanisme, ainsi que ceux non protégés faisant partie du patrimoine ancien de la commune communale.

NB : *L'église est un monument historique inscrit et classé, mais pas un bâti remarquable*

3. L'urbanisme et le paysage (tableau p194)

Commentaire :

Dans le thème architecture et la synthèse du diagnostic correspondant l'église, une fois de plus, doit absolument être retirée de la liste des bâtiments remarquables cités dans cette colonne.

- Liste actualisée des servitudes d'utilité publique de la Commune de Pécy (tableau p23)

Commentaire :

Les corrections à apporter sont les mêmes que dans le tableau des servitudes figurant dans la première partie du rapport de présentation (Vol 1)

3. Protection d'éléments du patrimoine local (p55)

Proposition de rédaction :

- Dans le cadre de l'étude du PLU, certains éléments du patrimoine local ont été identifiés au plan de zonage, dans l'objectif d'assurer leur préservation protection au titre des articles L151-19 et L151-23.

Le Règlement :

TITRE II - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

Commentaire :

Pour ces trois points concernant une zone urbaine d'intérêt patrimonial, couverte par le rayon de protection de l'église (monument historique) ; il est regrettable qu'aucune règle n'ait été édictée, surtout pour les volumétries et les devantures commerciales qui peuvent porter atteinte à ce patrimoine. De la même façon afin de préserver la cohérence architecturale des édifices situés dans cette zone, l'absence de règle pour le traitement des différents étages de façades serait préjudiciable à la qualité architecturale du centre-ville, alors que le PLU exprime une forte volonté de favoriser la qualité urbaine architecturale et paysagère.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

proposition de rédaction :

En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, pourra éventuellement être ~~sera~~ autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique suivant la configuration des lieux.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

proposition de rédaction :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, ~~à condition que la distance de tout point d'une construction au point le bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points~~ à condition qu'elle ne soit pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

- Toute construction nouvelle implantée entre deux constructions contiguës respectera des ruptures des alignements d'étages dans la composition de sa façade.

Commentaire :

Cette règle mériterait une traduction graphique à titre d'exemple pour clarifier le propos.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

proposition de rédaction :

Toitures des nouvelles constructions :

Les constructions principales doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à minima de deux versants dont la les pentes sera seront comprises entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (hors œuvre) de faible dimension.

- les toits à la mansart pour de nouvelles constructions sont interdits en raison du caractère anachronique et non local de cette typologie de toiture

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons

NB : ce point est également à illustrer par un croquis pour éclaircir la règle.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle ne sera autorisée que si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale et à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que garde-corps de sécurité, cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et leur impact visuel doit être limité voire nul en les intégrant au bâtiment dès la conception de celui-ci.

Parements extérieurs :

commentaire général :

Les enduits et maçonneries doivent être compatibles sur le plan physico-chimique. En effet, un enduit traditionnel comme exigé est incompatible avec des maçonneries en béton ou en parpaing de ciment. Il peut aussi être utile d'interdire tout matériau issu de l'industrie ou de la chimie qui imiterait des matériaux traditionnels (bois, pierre,...etc)

TITRE II - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

proposition de rédaction :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, ~~à condition que la distance de tout point d'une construction au point le bas et le plus proche d'une autre~~

~~construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points à condition qu'elle ne soit pas inférieure à 8 mètres.~~

Toitures des nouvelles constructions :

Les constructions principales doivent comporter obligatoirement une toiture composée ~~d'un ou plusieurs éléments à~~ à minima de deux versants dont ~~la les~~ pentes ~~sera~~ seront comprises entre 35° et 45°, ~~sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart,~~ et ne comportera ~~ant~~ aucun débord sur les pignons.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (hors œuvre) de faible dimension.

- les toits à la mansart pour de nouvelles constructions sont interdits en raison du caractère anachronique et non traditionnelle localement de cette typologie de toiture

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons

NB : ce point est également à illustrer par un croquis.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, ~~est autorisée si elle ne sera autorisée que~~ si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale et à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que garde-corps de sécurité, cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et leur impact visuel doit être limité, voire nul en les intégrant au bâtiment dès la conception de celui-ci.

Parements extérieurs :

commentaire général :

Les enduits et maçonneries doivent être compatibles sur le plan physico-chimique. En effet, un enduit traditionnel comme exigé est incompatible avec des maçonneries en béton ou en parpaing de ciment. Il peut aussi être utile d'interdire tout matériau issu de l'industrie ou de la chimie qui imiterait des matériaux traditionnels (bois, pierre,...etc)

TITRE II - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- Il n'est pas fixé de règle

commentaire :

Ces deux critères déterminants pour la qualité d'insertion d'une architecture nouvelle dans un tissu urbain ancien et située dans l'environnement proche d'un monument historique doivent être réglementés à minima de façon à éviter une rupture de volumétrie et d'échelle trop importante dans un tel contexte.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.

Il n'est pas fixé de règle.

commentaire :

même remarque que ci-dessus

TITRE III - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Le secteur Ab, correspondant à l'exploitation d'une plateforme pétrolière.

Commentaire général :

Ce secteur a été identifié par nos collègues du SRA de la DRAC comme une zone sensible sur le plan archéologique. Celle-ci doit faire l'objet d'une protection par le PLU. L'implantation d'un forage pétrolier, ainsi que de nouvelles constructions, entraîneraient un risque de porter atteinte au patrimoine archéologique de la commune de Pécy. Tout projet de construction sur ce secteur devra être précédé de fouilles archéologiques préventives.

Tels sont les commentaires qu'il m'a semblé utile de vous communiquer sur les quelques modifications du PLU présentées.



Pierre-Louis CAMPEOTTO
Architecte des bâtiments de France
adjoint au chef de l'Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine