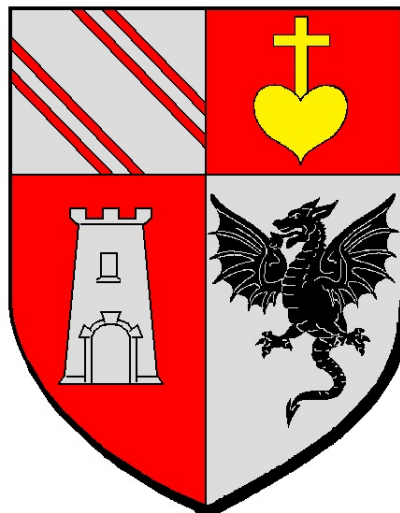


Plan Local d'Urbanisme

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° 2.2.2

**RAPPORT DE
PRESENTATION**
Deuxième partie

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvain 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

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

PÉCY

- RAPPORT DE
PRÉSENTATION :
DEUXIÈME PARTIE -

- JUIN 2025



CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	4
1. <i>Le Code de l'Urbanisme</i>	4
2. <i>Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 10 juin 2025</i>	5
3. <i>Autres contraintes réglementaires</i>	21
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	26
1. <i>Démographie et logement, activités</i>	27
2. <i>Équipements et Transports</i>	34
3. <i>Environnement, espaces naturels et construits</i>	36
CHAPITRE II - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	40
A - PARTI D'AMÉNAGEMENT	40
1. <i>Principes de zonage</i>	40
2. <i>Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables</i>	47
3. <i>Protection d'éléments du patrimoine local</i>	54
4. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	55
B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES	65
1. <i>Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions</i>	67
2. <i>Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions</i>	72
3. <i>Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions</i>	73
C - TABLEAUX DES SUPERFICIES	77
D - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	79
1. <i>Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme</i>	79
2. <i>Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)</i>	93
3. <i>Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes</i>	95
CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....	100
A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	100
1. <i>Protection et mise en valeur de l'espace naturel</i>	100
2. <i>Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices</i>	101
B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	105
1. <i>Amélioration du cadre bâti et des espaces publics</i>	105
2. <i>Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations</i>	105
3. <i>La maîtrise du foncier</i>	105

4. Les emplacements réservés.....	106
ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES.....	107
ANNEXE 2 : ARGILES.....	109

*

* *

- Le bourg de Pécy, à gauche, et le hameau de Mélenfroy, à droite (photo aérienne du 5 août 2024 – échelle de sortie : 1/12.500è).



*

* *

CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Pécy.

1. Le Code de l'Urbanisme

• L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

- 1° *Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;*
- 2° *Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »*

• L'ARTICLE L.111-2 DU CODE DE L'URBANISME :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

• L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

• L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*
- 8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

2. Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 10 juin 2025

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les dispositions du SDRIF E.
Les principales orientations réglementaires concernant Pécy sont exposées ci-après :

L'espace rural regroupe :

- « les villes moyennes » qui correspondent aux polarités urbaines régionales de plus de 10 000 Habitants ne relevant pas de l'agglomération parisienne, et leurs communes agglomérées. Mantes, Melun et leurs communes limitrophes, qui sont rattachées à l'unité urbaine de Paris au sens de l'Insee ont été ajoutées aux villes moyennes afin de mieux traduire leur rôle de structuration au sein de l'espace rural ;
- « les petites villes » qui rassemblent les autres communes urbaines hors agglomération parisienne et leur communes agglomérées ;
- « les communes rurales » qui comprennent les communes rurales telles que définies par l'Insee.

1- Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens

1-1- Composer l'armature verte de la région-nature de demain

L'armature verte régionale, support de la trame verte et bleue

1. La grande armature paysagère à conforter consiste en des unités paysagères regroupant une large majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entretenant des liens fonctionnels entre eux et avec d'autres espaces similaires.



L'urbanisation autorisée dans cette armature (voir 3-3 « Maîtriser les développements urbains », p. 42) ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de l'armature identifiée sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » (production agricole ou sylvicole, dynamiques écologiques liées à la biodiversité, équilibre du cycle de l'eau, écoulement des rivières, maîtrise des ruissellements, qualité paysagère). Cette exigence s'articule avec les orientations réglementaires relatives aux éléments constitutifs de l'armature verte régionale, notamment l'OR 15 concernant les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager dans les espaces agricoles et l'OR 24 concernant les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau.).

Les ruptures doivent être évitées, de même que la fragmentation en ilots. Les projets doivent impacter le moins possible les vues principales et les paysages (voir « Valoriser les paysages et le patrimoine bâti », p. 40).

2. L'armature verte à sanctuariser consiste en des unités d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'espaces verts et espaces de loisirs, sous forte pression de l'urbanisation, entretenant des liens fonctionnels. Elle est représentée sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » par l'aplat (*). Toute nouvelle urbanisation y est exclue. Les seules capacités d'urbanisation pouvant être mobilisées le sont dans le cadre des exceptions énumérées pour les espaces agricoles, à l'OR 13, et pour les espaces boisés et les espaces naturels, à l'OR 17.



Les installations, ouvrages et constructions admis au sein de l'armature verte doivent être économes en espace et ne doivent pas favoriser le mitage. Ils doivent présenter une bonne intégration environnementale et paysagère, prendre en compte les risques de nuisances générés, ainsi que la géomorphologie et l'hydrographie du terrain.

Des espaces urbanisés peuvent être compris au sein de l'armature verte à sanctuariser. Ils ne sont pas concernés par la présente orientation réglementaire. Les espaces urbanisés sont soumis aux orientations réglementaires dédiées, notamment celles relevant des chapitres « 3-1 Intensifier les espaces urbains existants », p. 34, et « 4- Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions », p. 59).

3. Les continuités d'espaces ouverts au sein de l'armature verte à sanctuariser, comme de la grande armature paysagère, doivent être maintenues ou créées dans les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation des espaces ouverts et de leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, secteurs de développement industriel d'intérêt régional, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités dont les fonctionnalités sont essentielles à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.), leur rétablissement doit être prévu à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, en prenant appui notamment sur les liaisons identifiées dans la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ». Une attention particulière doit être apportée aux continuités d'espaces ouverts supports de corridors écologiques.

4. Les liaisons entre espaces contribuent au maintien et au rétablissement des continuités d'espaces ouverts évoquées à l'OR 3. Elles peuvent être le support de circulations douces lorsqu'elles sont compatibles avec la fonction écologique ou paysagère de ces liaisons.

Les liaisons à sanctuariser, dont l'emprise est à renforcer, ainsi que celles à créer, sont identifiées sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » par le figuré (*).

L'emplacement, le tracé et l'emprise des liaisons représentées doivent être précisés et adaptés localement. Une largeur végétalisée suffisante est nécessaire pour assurer la fonctionnalité de la continuité écologique ou paysagère.

Ces liaisons doivent être complétées et s'articuler avec les corridors écologiques identifiés localement.

Les trames écologiques

La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. Sa protection est assurée dans le SDRIF-E par différents outils développés dans l'ensemble de la partie I des orientations réglementaires.

Sans être exhaustif, il s'agit de :

- la préservation des espaces ouverts (OR 12 et s.) renforcée dans l'armature verte à sanctuariser (OR 2) et à l'endroit des connexions écologiques d'intérêt régional (OR 5) ;
- des limites à l'urbanisation matérialisées par des fronts verts d'intérêt régional (OR 7) qui en certaines parties du territoire peuvent former un couloir de protection pour les corridors écologiques ;
- la sanctuarisation ou le redéploiement de liaisons vertes pour contribuer au maintien ou au rétablissement de la continuité des espaces ouverts (OR 4) ;
- la résorption de la fragmentation des espaces ouverts (OR 6) ;
- la préservation des espaces en eau et des zones humides (OR 21 et s.) ;
- la restauration des continuités aquatiques ou humides lorsqu'elles ont été interrompues (OR 23) ;
- le maintien, voire le développement des espaces de pleine terre (OR 28 et 29) et la limitation de l'imperméabilisation des sols (OR 39 et s.).

L'impact sur la biodiversité et la santé humaine de la pollution sonore et lumineuse, ou encore de la fragmentation des sols vivants, implique de développer, en complément, de nouvelles trames écologiques. Les trames noire, blanche et brune participent ainsi à la consolidation de la trame verte et bleue et de la fonctionnalité des écosystèmes.

Les éléments constitutifs de l'armature des espaces ouverts

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles franciliens sont des espaces productifs mais également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement, ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération parisienne, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles d'une superficie de plus de 5 hectares sont indiqués par l'aplat ❶ sur les cartes « Placer la nature au cœur du développement régional » et « Maîtriser le développement urbain » et par l'aplat ❷ sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». Cette dernière représentation vise à mettre en exergue la dimension économique et productive de ces espaces ouverts indispensables à la résilience régionale (voir également OR 42 et 43).



12. Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole.

Les documents d'urbanisme identifient les espaces agricoles à protéger strictement de toute nouvelle urbanisation et les éléments indispensables à leur fonctionnement, et encadrent les occupations du sol de nature à compromettre la fonctionnalité de ces espaces (ex : remblais et exhaussements du sols, sauf autorisation délivrée au titre d'une législation autre que d'urbanisme).

13. Par exception au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain existant défini à l'OR 79, peuvent être autorisés au sein des espaces agricoles :

- a. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- b. les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement des produits agricoles, dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production de l'activité agricole en place ;
- c. les constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable ;
- d. les aires d'accueil des gens du voyage et les aires de grand passage ;
- e. les infrastructures de transport et de réseaux, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité ;
- f. l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- g. à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau supracommunal liés à la gestion des déchets solides ou liquides, ainsi qu'à la production

d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, méthaniseurs, installations photovoltaïques autorisées dans les surfaces identifiées par le document-cadre au regard des articles L.111-29 et L.111-30 du code de l'urbanisme, puits géothermiques et chaufferies biomasse).

Les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et de l'article L. 111-27 du code de l'urbanisme relèvent de l'exception a-.

Les constructions, ouvrages, infrastructures et installations susmentionnés sont réalisés dans le respect des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E, dès lors qu'ils consomment ou artificialisent des espaces agricoles au sens de la législation en vigueur. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, ils doivent être économes en espace, ne pas favoriser le mitage et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité. Ils doivent présenter une bonne intégration environnementale et paysagère, prendre en compte les risques de nuisances générés, ainsi que la géomorphologie et l'hydrographie du terrain.

14. La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les documents d'urbanisme intègrent ces continuités agricoles à maintenir, voire à rétablir.

15. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole (haies, bosquets, petits bois, prairies permanentes, mares et mouillères, visuel ouvert, patrimoine vernaculaire, etc.) doivent être identifiés et préservés, voire restaurés.

Les espaces boisés et les espaces naturels

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides – ces dernières étant traitées dans la section dédiée aux espaces en eau –, etc.).

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité. Ils sont également des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et des espaces de rafraîchissement.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, sont des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Les espaces boisés et les espaces naturels d'une superficie de plus de 5 hectares sont indiqués par l'aplat (*) sur les trois cartes réglementaires du SDRIF-E.

17. Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.

Par exception au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain existant défini à l'OR 79 , à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière en place et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, peuvent être autorisés dans les espaces boisés et les espaces naturels, sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager :

- a) les infrastructures de transport et de réseaux, sous réserve qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement ;
- b) l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engendrer des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés ;
- c) les constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable ;
- d) les extensions d'ouvrages et installations liés au traitement des déchets solides ou liquides ayant été déclarées d'intérêt général ;
- e) les installations permettant d'accueillir du public à la condition qu'elles n'engendrent pas d'artificialisation des sols ;
- f) les installations indispensables à l'exploitation forestière ;
- g) les installations nécessaires à la gestion du risque d'incendie.

Dans les sites pollués, les anciennes carrières sans obligation de réhabilitation, et les plans d'eau anthropisés à faible valeur environnementale, les installations de production d'énergies renouvelables peuvent être admises, sous réserve d'être compatibles avec la protection des espèces et la vocation naturelle ou forestière de ces espaces (au regard des services pour la biodiversité, l'eau, les paysages, la production forestière, etc.). Les constructions et les installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire implantées sur les sols ne sont pas autorisées dans les zones forestières lorsqu'elles nécessitent un défrichement selon les conditions définies par l'article L111-33 du code de l'urbanisme.

Dans les forêts alluviales, seules les exceptions b) et g) peuvent être autorisées.

18. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Protection des lisières et amélioration des espaces de transition

19. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toute urbanisation. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E.

Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération.

Un site urbain constitué est un espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

20. Indépendamment de la taille du massif considéré, y compris dans les sites urbains constitués, il convient d'améliorer la qualité des espaces de transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés et de veiller à la perméabilité au vivant des tissus urbains (valorisation paysagère et écologique, limitation de l'imperméabilisation – voire désimperméabilisation – à proximité du boisement, renaturation et mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité, etc.). Ces espaces de transition doivent, en outre, être pensés pour réduire le risque de feu de forêt.

Les espaces en eau et les zones humides

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, production d'électricité, etc.) qu'il convient de concilier afin de :

- contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- garantir un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

Sont concernés le réseau hydrographique et les plans d'eau, figurés par l'aplat (*) sur les cartes réglementaires du SDRIF-E, ainsi que les espaces qui leur sont liés. Les espaces en eau d'une superficie inférieure à 5 hectares ne figurent pas sur les cartes, mais obéissent aux mêmes orientations.

21. L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et préserver les berges non imperméabilisées. A cette fin, les documents d'urbanisme définissent une marge de recul adaptée, dans laquelle sont exclues les constructions et installations imperméabilisantes.

Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité.

Par ailleurs, le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Les cours d'eau à préserver et dont les berges sont à désimperméabiliser et à végétaliser sont représentés sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » par le figuré (*).

23. Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques* des cours d'eau (bras morts, prairies inondables, ripisylves, etc.) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

24. Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau doivent être identifiés, préservés, et le cas échéant, restaurés, sans préjudice des dispositions relatives à la séquence Eviter- Réduire-Compenser du code de l'environnement.

Sont ici visés :

- les zones humides,
- les zones naturelles d'expansion des crues,
- les berges naturelles, notamment leur ripisylve,
- les dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin.

Doivent faire l'objet d'une attention renforcée :

- les fonds de vallées qui concentrent de nombreux enjeux liés à la protection de la ressource en eau ;
- les zones humides particulièrement stratégiques pour la biodiversité, la qualité de la ressource en eau et le patrimoine naturel, et soumises à la pression urbaine.

L'espace de mobilité des cours d'eau doit également être préservé, et le cas échéant, rétabli.

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs* regroupent des espaces d'emprises variables qui ont à la fois une vocation sanitaire et sociale (détente, ressourcement, pratique du sport, etc.) et une fonction environnementale (infiltration des eaux de pluies, stockage du carbone, rafraîchissement de la ville, préservation de la biodiversité, etc.). Ils sont un élément indispensable à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité.

Sont considérés comme espaces verts, au sens du SDRIF-E :

- les jardins et grands parcs publics,
- les parcs de châteaux et d'abbayes ouverts au public,
- les jardins familiaux, les jardins partagés, les jardins solidaires et les jardins pédagogiques,
- les cimetières, qui s'ils ne sont pas aujourd'hui tous végétalisés, offrent un potentiel de végétalisation à exploiter en particulier au sein de communes très urbanisées.

Sont considérés comme espaces de loisirs, au sens du SDRIF-E, les espaces et équipements comprenant une part importante d'espaces ouverts suivants :

- les bases de loisirs, les espaces de baignade, les parcs zoologiques, les hippodromes ;
- les terrains de sport de plein air (golfs, terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centres équestres, etc.).

Les espaces verts et les espaces de loisirs de plus de 5 hectares sont représentés par l'aplat (*) sur la carte « Maîtriser le développement urbain ». Ils figurent en fond de plan sur les deux autres cartes réglementaires du SDRIF-E.

25. Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer :

- dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs,
- ou, exceptionnellement, pour accueillir un équipement de service public autre que de loisir.

Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant :

- d'aménager les bases de loisirs ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF-E.

La présente orientation réglementaire ne fait pas obstacle à la réalisation, dans les cimetières, des équipements nécessaires ou complémentaires à leur fonctionnement.

Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation par la création d'autres espaces verts et espaces de loisirs rendant des services équivalents à la population, s'ajoutant aux espaces à créer au titre de l'OR 26.

Les espaces de pleine terre

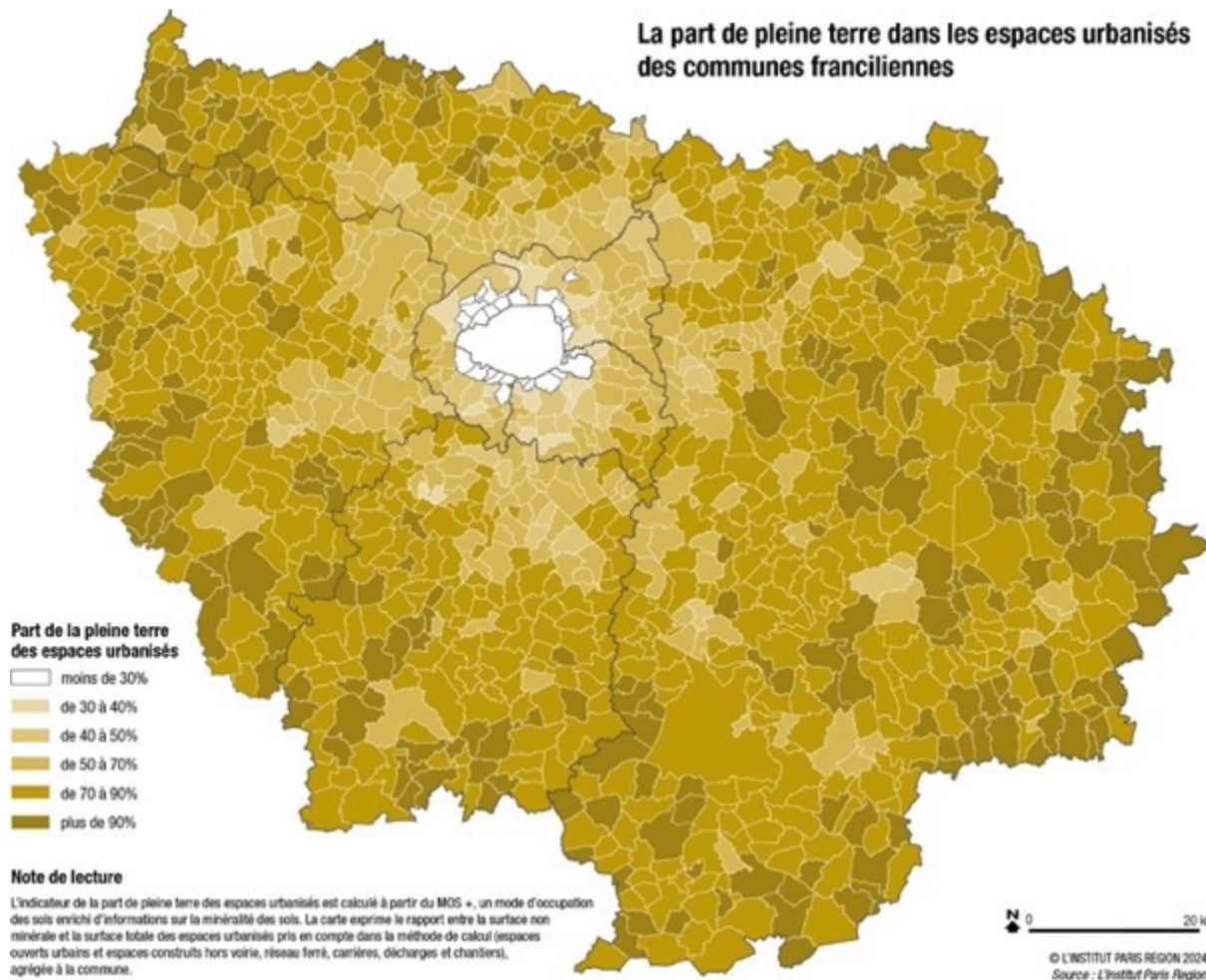
Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires au fonctionnement urbain : métro ou RER, autres réseaux et canalisations), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal, préservés des pressions (tassement, pollution, imperméabilisation...) susceptibles de réduire leur capacité à rendre des services. Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune.

28. Dans les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme doivent permettre de préserver et de restaurer des espaces de pleine terre, en particulier dans le cœur d'agglomération.

Dans les communes où la proportion des espaces de pleine terre, dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie, est inférieure à 30 %, les documents d'urbanisme définissent les règles visant à augmenter cette proportion.

Lorsque le maintien ou la reconstitution d'espaces de pleine terre n'est pas possible ou non souhaitable (ex : espaces sur dalle, risque de pollution des nappes phréatiques ou risque de mouvements de terrain en présence de gypse), une alternative végétalisée autonome en eau doit être développée, afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie à la source et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Voir, à titre indicatif, carte « La part des espaces de pleine terre dans les espaces urbanisés des communes franciliennes



29. La reconquête des espaces de pleine terre implique, au-delà de la désimperméabilisation des sols, des actions de renaturation qui devront être planifiées, notamment au regard des éléments représentés sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional », visant à :

- conforter ou restaurer la continuité des espaces ouverts ;
- créer les espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional.

D'autres objectifs ou orientations non cartographiés, doivent également être pris en compte, dont :

- la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la reconquête des zones d'expansion des crues ;
- la renaturation des berges ;
- la résorption des secteurs de carence en espaces verts.

1-2- Améliorer la résilience de la région

Afin d'améliorer la résilience de la région et de protéger les Franciliens, les documents d'urbanisme doivent viser à réduire la vulnérabilité des territoires face aux risques naturels, dont les risques d'inondation, et à adapter l'aménagement urbain aux effets actuels et à venir du changement climatique.

Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Les inondations sont le principal risque naturel en Île-de-France. Elles peuvent provenir du débordement des cours d'eau et des remontées de nappes associées, ou être générées par le ruissellement d'eaux pluviales sur des sols imperméabilisés ou saturés, en zones urbaines comme en zones rurales. L'enjeu de réduction de la vulnérabilité du territoire face à ces risques implique d'agir sur deux volets, la prévention du risque et l'adaptation en cas de réalisation du risque.

Le territoire régional est également exposé aux risques de mouvement de terrain, avec le phénomène de retrait-gonflement de certains sols argileux (RGA) qui pourrait s'accroître avec les épisodes de sécheresse, et la présence de zones sous-minées par d'anciennes carrières.

32. Les zones d'expansion des crues sont des espaces situés dans le lit majeur des cours d'eau, naturels, non ou peu urbanisés ou peu aménagés, où se répandent naturellement les eaux lors du débordement des cours d'eau et qui contribuent au stockage momentané des volumes apportés par la crue, au ralentissement et à l'écêtement de la crue et au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres.

Les zones d'expansion des crues encore non protégées par les PPRi doivent être identifiées et protégées, y compris en zone dense.

Les zones naturelles d'expansion des crues (zones humides, espaces naturels, espaces agricoles, etc.) doivent être préservées de toute nouvelle urbanisation, à l'exception des aménagements portuaires et des installations liées à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau. Elles doivent être valorisées dans une approche multifonctionnelle, et leurs capacités restaurées.

Dans les espaces urbanisés, les aménagements et opérations de renouvellement urbain doivent privilégier l'accueil d'espaces verts ou d'espaces de loisirs, en vue de créer des zones d'expansion des crues.

33. Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques de coulées de boues et de débordement de rus et limiter les risques d'atteintes aux biens et personnes.

Pour maîtriser le ruissellement et les rejets dans les réseaux de collecte, les documents d'urbanisme doivent :

- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la désimperméabilisation (voir OR 39 et 40) ;
- favoriser la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain (rétention, infiltration et évapotranspiration à la parcelle : noues, jardin de pluie, toiture végétale, etc.), en visant les pluies de périodes de retour la plus élevée possible ;
- anticiper les écoulements des pluies fortes à exceptionnelles afin de diriger les excédents vers des espaces adaptés ;
- préserver les haies, bosquets, petits bois ;
- reconstituer des mares et autres zones humides.

34. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte :

- le risque de mouvement de terrain lié à des zones sous-minées d'origine naturelle ou anthropique, en limitant, le cas échéant, l'urbanisation ou en adaptant l'aménagement, dans les zones à risque ;
- le risque de retrait gonflement des argiles, en renforçant l'encadrement des aménagements dans les zones d'aléas moyen à fort.

Renforcer la perméabilité des sols

39. La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés. A cet effet, les documents d'urbanisme doivent :

- limiter au maximum l'emprise au sol des bâtiments ;
- favoriser la désimperméabilisation en privilégiant les solutions fondées sur la nature et la végétalisation des espaces publics ;
- rationaliser le stationnement en surface, en limitant les nouvelles créations et en mutualisant les parcs existants ; désimperméabiliser les surfaces de stationnement à l'occasion des opérations de requalification et développer leur végétalisation.

40. Sans préjudice des dispositions du SDAGE, les documents d'urbanisme prévoient les dispositions permettant la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées au titre des projets planifiés. Cette compensation s'articule notamment avec les orientations définies par le SDRIF-E visant à réduire la vulnérabilité aux risques d'inondations, à développer les espaces verts et le cas échéant, à reconquérir des espaces de pleine terre.

41. La gestion des eaux pluviales à la source doit être favorisée pour optimiser l'infiltration, l'évapotranspiration et la rétention à la source et contribuer ainsi à maîtriser les ruissellements et les rejets aux réseaux.

Sont privilégiées, les solutions techniques ou fondées sur la nature permettant l'infiltration diffuse des pluies courantes.

2- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité

Le métabolisme francilien, fondé sur des extractions importantes de ressources, recouvre des enjeux stratégiques d'anticipation des besoins, pour limiter les dépendances de la région et réduire l'impact environnemental de ce fonctionnement. Pour répondre à ces enjeux, il est essentiel de définir les conditions d'une gestion plus sobre des ressources (agricoles, forestières, en matériaux, en énergies) et de leur valorisation, de

renforcer les services urbains aux multiples facettes, supports notamment du déploiement de l'économie circulaire, des énergies renouvelables ou de production alimentaire et de matériaux biosourcés et géosourcés, en adaptant si besoin les installations existantes à l'évolution des besoins de la population et au défi de la transition écologique.

2-1- Activité agricole et forestière

Voir orientations réglementaires relatives à la préservation des espaces agricoles et à la fonctionnalité de ces espaces, partie « Préserver les espaces ouverts, renforcer son réseau », OR 1 à 16.

Voir orientations réglementaires relatives à la préservation des espaces boisés et à la fonctionnalité de ces espaces, partie « Préserver les espaces ouverts, renforcer son réseau », OR 1 à 11 et 17 à 20.

42. Les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières (production, stockage, transformation, distribution, logistique, valorisation matière et énergétique) doivent être garantis.

L'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières, y compris s'agissant des territoires limitrophes de l'Île-de-France.

Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont représentées sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » (figuré (*)). L'emplacement, le tracé et l'emprise de celles-ci doivent être précisés et adaptés localement en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations forestières.



2-2- Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix

44. L'accès aux gisements* franciliens de matériaux de carrières (granulats alluvionnaires, minéraux et matériaux industriels) et leur exploitation future doivent être préservés, en particulier au niveau des « bassins d'exploitation de gisements stratégiques »*, définis selon trois niveaux d'enjeux :

- bassins d'enjeu national et européen : buttes de l'Aulnaye, de Montmorency et de Corneilles, Monts de la Goële et de l'Orxois pour le gypse ; Provinois pour les argiles kaoliniques ; Gâtinais pour les sables extra-siliceux ;
 - bassins d'enjeu interrégional : Mantois et Côte de Montereau pour les calcaires cimentiers ; Bassée, Boucle de Guernes, secteur d'Achères pour les sables et graviers alluvionnaires ; ;
 - bassins d'enjeu régional : Bocage gâtinais pour les chailles, Brie centrale et Coteaux du Loing pour les calcaires.
- Ils sont représentés par l'aplac (*) sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ».



Sur les secteurs bénéficiant d'une protection réglementaire et les secteurs à forts enjeux écologiques (notamment les périmètres de protection rapprochés des aires de captage, les zones humides identifiées et les forêts alluviales), l'exploitation des gisements minéraux doit être réservée aux projets ne remettant pas en cause les objectifs de protection et dont les impacts environnementaux, après application de la séquence « Eviter-réduire- compenser », sont limités et acceptables.

45. La remise en état et le réaménagement des carrières doivent être appréhendés dans le cadre d'approches territoriales globales, dépassant l'échelle de chaque site d'exploitation, en particulier dans les bassins d'exploitation d'intérêt stratégique où se concentrent les activités extractives. La complémentarité des usages entre les zones naturelles, les espaces de loisirs, les activités agricoles, notamment, doit être recherchée.

3- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités

57. Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. **Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.**

Proposer une offre diversifiée et adaptée de logements

58. Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien. Cette offre respecte les objectifs annuels de production de nouveaux logements. La territorialisation de cette dernière est précisée par le SRHH.

Les documents d'urbanisme doivent en outre permettre de répondre aux obligations légales d'accueil des gens du voyage, déclinées dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

Remobiliser les logements existants

60. Parallèlement à l'effort de construction de logements neufs, il convient de préserver et remobiliser le parc résidentiel existant au bénéfice des habitants de la région, notamment en encadrant la croissance du parc exclusivement consacré aux locations touristiques de courte durée dans les zones où l'offre en logement est particulièrement tendue. En ce sens, l'hypercentre et le cœur de d'agglomération font l'objet d'une vigilance accrue.

Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

Les paysages urbains, périurbains et ruraux sont des éléments essentiels des cadres de vie des Franciliens. Leur préservation et l'amélioration de la qualité paysagère de certains territoires dégradés constituent des enjeux majeurs. Sont visés les grands paysages d'Île-de-France, mais aussi les éléments de paysage plus locaux, ainsi que le bâti patrimonial (architecture vernaculaire, sites industriels, quartiers pavillonnaires remarquables...).

72. Les documents d'urbanisme préservent, restaurent et valorisent les grands paysages structurants, notamment les vallées de la Seine et ses affluents, leurs berges, les coteaux, les grands plateaux agricoles et boisés. Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée.

Voir également : OR 1 « La grande armature paysagère ». Voir carte des belvédères, Evaluation environnementale, p. 97.

3-3 Maîtriser les développements urbains

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies dans le présent sous-chapitre de façon à res

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 30 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 43 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Cette trajectoire tient compte des projets portés par les opérateurs de l'Etat, déduction faite des projets d'envergure nationale ou européenne comptabilisés à l'échelle nationale pour la décennie 2021-2031, tels qu'ils ont été définis par arrêté du 31 mai 2024. Ces projets sont mentionnés dans l'annexe 2 du présent document.

La consommation d'espaces emportée par ces projets est intégrée aux capacités d'urbanisation présentées ci-après.

L'objectif d'une plus grande sobriété foncière, que traduit cette trajectoire, s'articule avec la stratégie régionale de renaturation déclinée dans les objectifs et orientations du SDRIF-E, exprimés notamment dans le chapitre 1 et à l'OR 77.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

Cette consommation d'espaces s'analyse au regard, non pas des secteurs ou zonages définis par les documents d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, dans un PLU, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

L'article R 101-1 du code de l'urbanisme et son annexe précisent la nomenclature de l'artificialisation des sols qui entre en vigueur à compter de 2031.

Dans ce contexte, la renaturation (ou désartificialisation), résulte de la transformation d'une surface artificialisée en une surface non artificialisée, au sens de ladite nomenclature.

Orientations communes

78. Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation, dans les conditions définies par l'ensemble des orientations réglementaires du SDRIF-E. Cette nouvelle urbanisation doit :

- être maîtrisée,
- être articulée avec la desserte en transports collectifs,
- favoriser des constructions répondant aux enjeux de performance énergétique et environnementale (dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements, constructions avec faible impact en termes de gaz à effet de serre, constructions valorisant les déchets de chantiers, développement d'une gestion circulaire des déchets, etc.) ;
- intégrer des espaces publics de qualité (création d'espaces verts, circulations douces, etc.) ;
- intégrer une offre d'équipements et de services adaptée aux projets développés en extension et contribuant, le cas échéant, à résorber une carence en la matière.

Les espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2021 et la date d'approbation du SDRIF-E doivent être décomptés des capacités d'urbanisation allouées dans le cadre du présent chapitre 3-3, au regard de la trajectoire régionale rappelée en introduction de ce dernier.

79. Pour éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et boisés, les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'espace urbanisé existant. Il peut être fait exception à ce principe de continuité urbaine dans les seuls cas où :

- un ou plusieurs secteurs d'urbanisation, représentés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » sont détachés de l'enveloppe urbaine existante et pour lesquels la mobilisation de la capacité d'urbanisation correspondante dans le respect du principe de continuité n'est manifestement pas possible ;
- le SDRIF-E autorise de façon exceptionnelle certaines installations et constructions dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (OR 13 et 17).

80. Les extensions urbaines doivent être suffisamment denses.

Concernant les développements mixtes et résidentiels, une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat est définie à l'OR 83, lorsqu'il s'agit de secteurs d'urbanisation préférentielle, et à l'OR 87, lorsqu'il s'agit de mobiliser des capacités d'urbanisation non cartographiées.

Concernant le développement économique, l'urbanisation doit optimiser les extensions projetées en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), en limitant les espaces de stationnement au sol et de voirie (voir OR 140 et 141) et en mutualisant les services pour les activités qui le permettent.

82. Les projections de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis d'artificialisation sont définies par les documents d'urbanisme selon une approche « nette » :

- sur la période 2021-2031, le solde entre la consommation d'espace et la renaturation des sols projetées, à l'échelle du document d'urbanisme, ne peut excéder les capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E ;
- à compter de 2031, le solde entre l'artificialisation et la renaturation des sols projetées, à l'échelle du document d'urbanisme, ne peut excéder les capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E.

Les dispositifs visant à compenser une artificialisation doivent contribuer à la mise en œuvre de l'OR 77 et permet

Capacités d'urbanisation non cartographiées

86. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses.

87. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- au moins égale à 20 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

95. A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 54 des "orientations réglementaires").

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des grandes entités territoriales, p. 55.

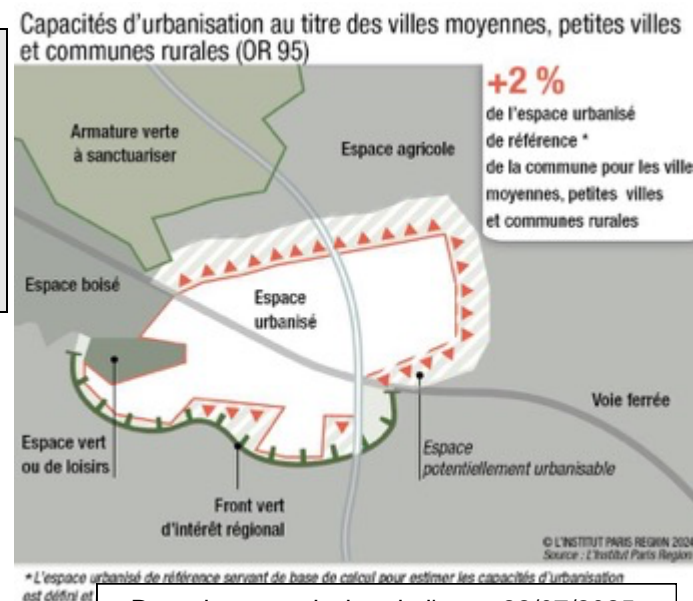
Illustration de l'orientation

La commune dispose théoriquement de capacités d'urbanisation à hauteur de 2% de l'espace urbanisé de référence (défini p. 54). Le nombre d'hectares pouvant effectivement être mobilisés peut toutefois être inférieur au regard des orientations du SDRIF-E qui encadrent la localisation des développements urbains : principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant (OR 78), respect des fronts verts d'intérêt régional (OR 7), protection de l'armature verte à sanctuariser (OR 2) et des espaces naturels ou boisés (OR 17), pérennisation des espaces verts ou espaces de loisirs (OR 25), etc.

Espace urbanisé de référence pour l'estimation des capacités d'urbanisation non cartographiées (OR 92, 93 et 95)

La superficie des espaces urbanisés de référence pour le calcul des capacités d'urbanisation est celle observée en 2021. Pour le calcul de celle-ci doivent être exclus :

- les espaces à dominante imperméabilisée que sont les grands services urbains (ex : centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage



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

d'hydrocarbures, installations radioélectriques) et les infrastructures de transport suivantes : installations aéroportuaires, ports, emprises ferroviaires et autoroutières ;

- les espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Les entités territoriales du SDRIF-E et les polarités (carte →)

5- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

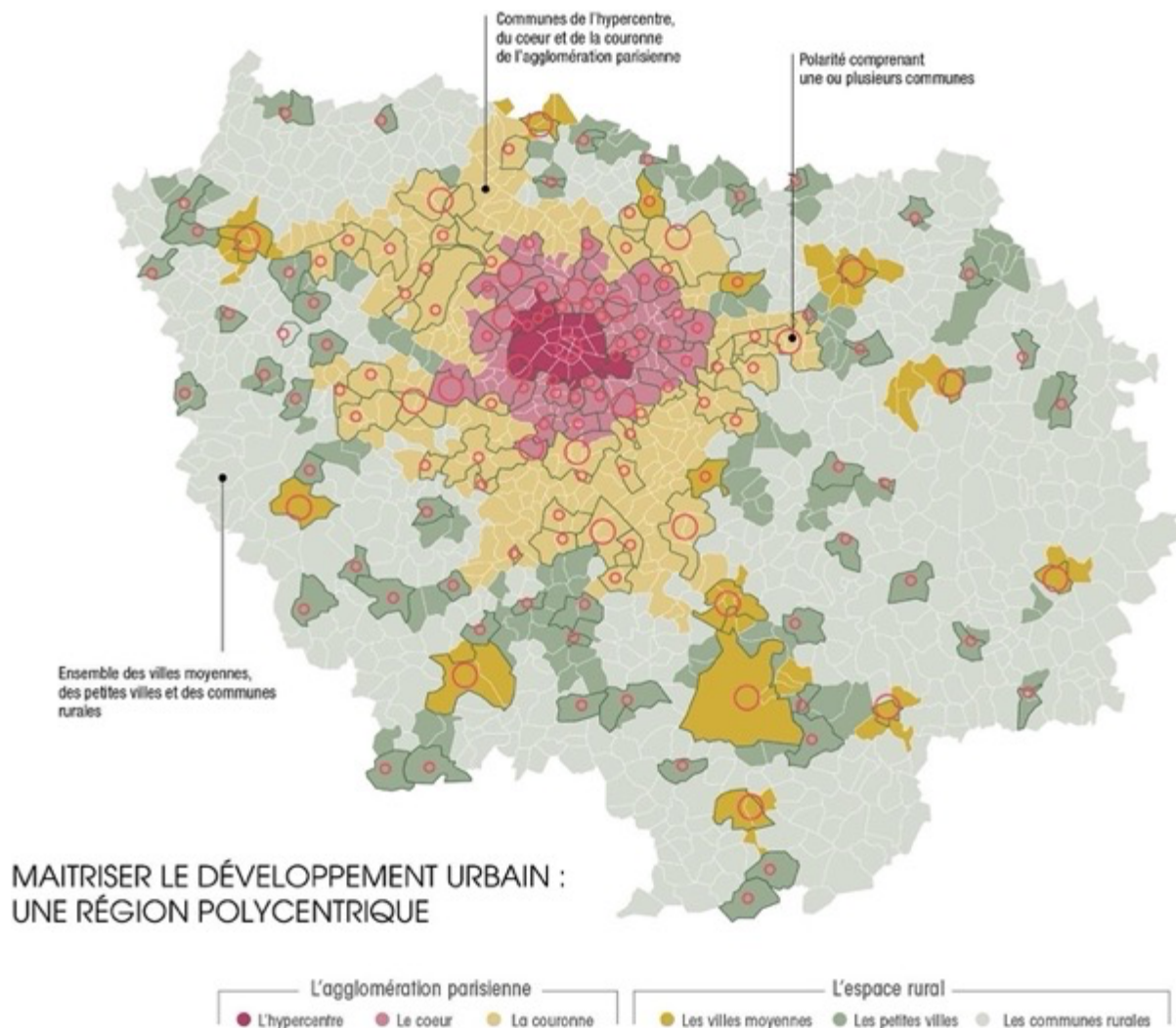
5-4- Développer les mobilités actives

142. 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).

143. Les itinéraires pour les modes actifs (marche, vélo, trottinette...) seront développés de façon à relier, pour la mobilité quotidienne, les zones d'habitat, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. En outre, ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts, sites touristiques et équipements de loisirs.

Les documents d'urbanisme doivent définir des obligations suffisantes pour permettre le stationnement sécurisé des vélos en ville, en particulier à proximité des transports collectifs, dans les zones d'habitat, dans les zones d'emplois et à proximité des commerces et équipements publics.

144. Les conditions de marchabilité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap des espaces publics doivent être assurées.



3. Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre en date du 10 mars 2025 le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional du 10 juin 2025) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2024-2030, approuvé le 7 mai 2024.
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été adopté le 23 octobre 2013, en cours de révision depuis le 30 mars 2023.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie 2022-2027 est approuvé le 23 mars 2022.
- Le SAGE : Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres, approuvé le 13 octobre 201, est en cours de révision (consultation du public du 1er au 30 juin 2025).
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), la Communauté de communes du Val Briard, approuvé le 30 Novembre 2021.
- Le Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014 (le Schéma Régional des Carrières est en cours d'élaboration).
- Réseau stratégique de transport d'électricité : voir en pages suivantes (tableau des servitudes).
- Objectifs de production de logements par an, dont logements locatifs sociaux a minima : 112, dont 5 LLS pour la CC du Val Briard. Le SRHH fixe des objectifs de production portant sur la période 2024 – 2030.
- Construction neuve dans la commune : 13 logements commencés entre 2015 et 2022, soit 1,5 par an.
- Point mort annuel : 2 logements par an entre 2015 et 2021.
- Parc privé potentiellement indigne : secrétisé pour la CCVB et la commune.
- Précarité énergétique : secrétisé vis-à-vis des copropriétés ou des maisons individuelles.
- Stations d'épuration : voir rapport de présentation volume 1, pages 155 et 156.
- Zones de répartition des eaux : nappes de Champigny et de l'Albien.
- Enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT :
- Milieux aquatiques : supprimer sur le PLU existant l'emplacement désigné à tort comme une mare à Beaulieu.
- Cors d'eau : rus de Vallière, de Mélenfroy, de Marnaucon et de Réveillon.

- Inondations : la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondation (PAPI), labellisé en 2018 pour la période 2018 – 2023, et dont la révision est engagée. Il couvre les aléas et sous-aléas liés à une crue par débordement lent de cours d'eau. Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les biens et les personnes.

Il existe, dans la commune, un risque d'observer des débordements par remontée de nappes ou, au moins, des inondations de cave. Les études du BRGM ont permis de classer cet aléa de niveau moyen et fort dans la commune. Une carte présentant cet aléa dans la commune est disponible sur le site Géorisques.

- Retrait gonflement des argiles : aléas de niveaux moyens et fort.
- Infrastructures de transport et matières dangereuses : LUNDIN – Pipeline de Villeperdue Grandpuits - Ø 273. Canalisations Ø 300. Pipeline Donges-Melun-Metz. Ø 300 PMS 72,67 bars.
- Monuments historiques : Église de Pécy : clocher classé monument historique ; reste de l'édifice Inscrit à l'inventaire des monuments historiques.
- Potentiel éolien : zone défavorable. Réseau de chaleur : potentiel inférieur à 1.000.
- Schéma départemental des carrières, ressource en matériaux : Granulats alluvionnaires. Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles à l'affleurement. Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles (sous recouvrements de moins de 15 mètres). Silice ultrapure à l'affleurement. Silice ultrapure (sous recouvrement de moins de 20 mètres).

Il existe deux carrières autorisées dans la commune de Pécy : CEMEX et Calcaires de Brie.

- Pécy est aussi concerné par des permis de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures.

*

*

*

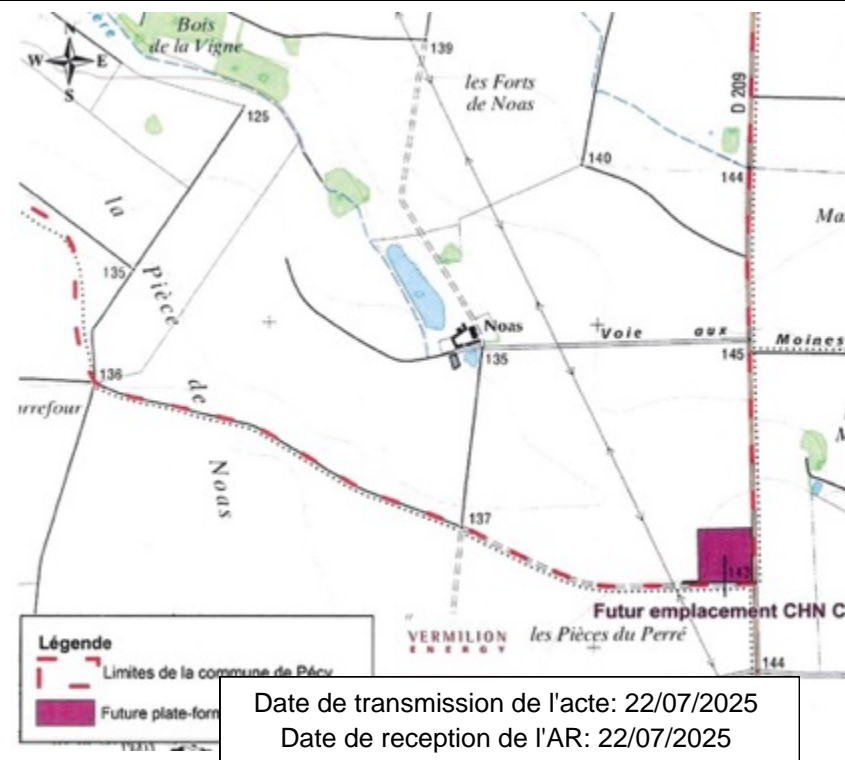
Liste actualisée des servitudes d'utilité publique de la Commune de Pécy

Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS D'EAU	Loi du 8 avril 1898 (conditions de flottage à bûches perdues) Code rural, décret du 7 janvier 1959 (passage des engins d'entretien). Article L211-7 et L215-4 du code de l'Environnement. Et R152-29 à R152-52 du code rural.	A4	Servitude de passage sur les berges du ru d'Yvron et de ses affluents. Servitude de passage sur les berges du ru de la Visandre et de ses affluents.	Arrêté préfectoral n°74/DDA/HY/420 du 24 septembre 1974 Arrêté préfectoral n°81/DDA/HY/543 du 1 ^{er} septembre 1981.	Direction Départementale des Territoires	288 rue Georges Clémenceau – BP 596 – 77 005 Melun Cedex – 01 60 56 71 71
PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINÉRALES	Articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé publique Articles L. 1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé publique	AS1	Captage d'eau potable Pécy 1 n° 0221 7X 0009	Arrêté préfectoral n° 11 DCSE EC 01 du 4 mars 2011.	Direction Départementale des Territoires	288 rue Georges Clémenceau – BP 596 – 77 005 Melun Cedex – 01 60 56 71 71
PROTECTION DES MONU- MENTS HISTORIQUES	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.	AC1	Église de Pécy : clocher classé monument historique Église de Pécy : reste de l'édifice Inscrit à l'inventaire des monuments historiques	Arrêté du 12 août 1909 Arrêté du 9 avril 1969	Service Départemental de l'Architecture	Pavillon Sully 77 300 Fontainebleau 01 64 22 27 02
ALIGNEMENT DES VOIES NATIONALES DEPARTEME- NTALES ET COMMUNALES	Articles L112-1 à L112-7 du code de la voirie routière.	EL7	CD 215 (Pécy) CD 215 (Mélenfroy)	Délibérations du : 05 janvier 1877 02 septembre 1868	Conseil départemental de Seine-et-Marne. Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun Cedex	Lieu de consultation du plan : Agence Routière Territoriale – 47, av. du Général de Gaulle 77160 - Provins
HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTÉRÊT GÉNÉ- RAL	Articles L555-1 à L555-30 et R555-1 à R555-52 du code de l'Environnement. Articles L632-1 et L632-2 du code de l'Énergie.	I1	LUNDIN – Pipeline de Villeperdue Grandpuits - Ø 273	Décret du 23 octobre 1987.	LUNDIN INTERNATIONAL	MACLAUNAY 51210 MONTMIRAIL
HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTÉRÊT GÉNÉ- RAL GAZ canalisations et distribution transport de gaz.	« «	I1	Canalisation Ø 300	Arrêté Préfectoral n° 16 DCSE SERV 165 du 16 septembre 2016	Société Française Donges Metz. S.F.D.M.	47 avenue Franklin Roosevelt 77215 Avon 01 60 72 49 00
HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES S.F.D.M. / SEPAL	Loi n°49 – 1060 du 2 août 1949 modifiée par la loi du 7 juin 1951	I1 Bis	Pipeline Donges-Melun-Metz. Ø 300 PMS 72,67 bars.	Décret du 23 novembre 1954. Arrêté Préfectoral n° 16 DCSE SERV 165 du 16 septembre 2016	Société Française Donges Metz. S.F.D.M.	47 avenue Franklin Roosevelt 77215 Avon 01 60 72 49 00
ELECTRICITE ETABLISSE- MENTS DES CANALISA- TIONS ELECTRIQUES	Loi du 15 juin 1906, loi de finances du 13 juillet 1925, loi 46 – 628 du 8 avril 1946. Articles L433-5 et 6 et L433-8 à 10 et L521-7, 8 et 12 du code de l'énergie ; et R555-1 à 5555-52 du code de l'Environnement.	I4	Lignes aériennes à : 63 kV FOSSES-PECY 1 63 kV FOSSES-PECY 2 63 kV BAGNEAUX-PECY 63 kV ORMES – PECY POSTE PÉCY	Conv. Amiables Abrogé. Abrogé. Abrogé. Abrogé.	RTE Groupe Maintenance des Réseaux Est	66 avenue Anatole France 94 400 Vitry-sur-Seine 01 45 73 36 00

SERVITUDES RELATIVES A L'EXPLORATION ET A L'EXPLOITATION DES MINES ET CARRIERES	Servitudes mines et carrières Articles 71 à 73 du Code Minier	I6	Concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dite de "Champotran".	Décret du 2 février 2018 accordant l'extension de la concession dite de Champotran, à la Sté Vermilion REP SAS	VERMILION REP 1762 Route de Pontenx 40161 Parentis-en-Born cedex	DRIEAT Ile-de-France 12, cours Louis Lumière CS 70027 94307 Vincennes cedex
PROTECTION DES CENTRES RADIO-ELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES	Articles L54 à L56-1 et R21 à R26-1 et R39 du code des Postes et article L5113-1 du code de la Défense	PT2	Relative au faisceau hertzien de Les Lilas Fort de Romainille à Cucharmoy Côtes NGF 155 - 171	Décret du 17 janvier 1986 non publié au JORF	Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'informations d'Ile-de-France	Commandement militaire de l'Île-de-France. Quartier des Loges. 207 00484 ARMÉES 01 39 21 28 10.
RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Code des PTT	PT3	F 308 PARIS PROVINS Tronçon 02	Conv. Amiables	Direction Opérationnelle Télécommunications	172 rue Raymond Poincaré BP 595 – 77 005 Melun Cedex – 01 64 37 91 21
Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports : L6352-1. Code de l'Aviation Civile : art R244-1 et R244-2 à R 244-4.	T7	Servitude aéronautique	Arrêté du 25 juillet 1990, installations dont l'établissement à l'extérieur des zones de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.	DGAC/SNIA NORD Guichet unique urbanisme UGD.	82 rue des Pyrénées 75970 Paris Cedex 20 snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr



*
* *

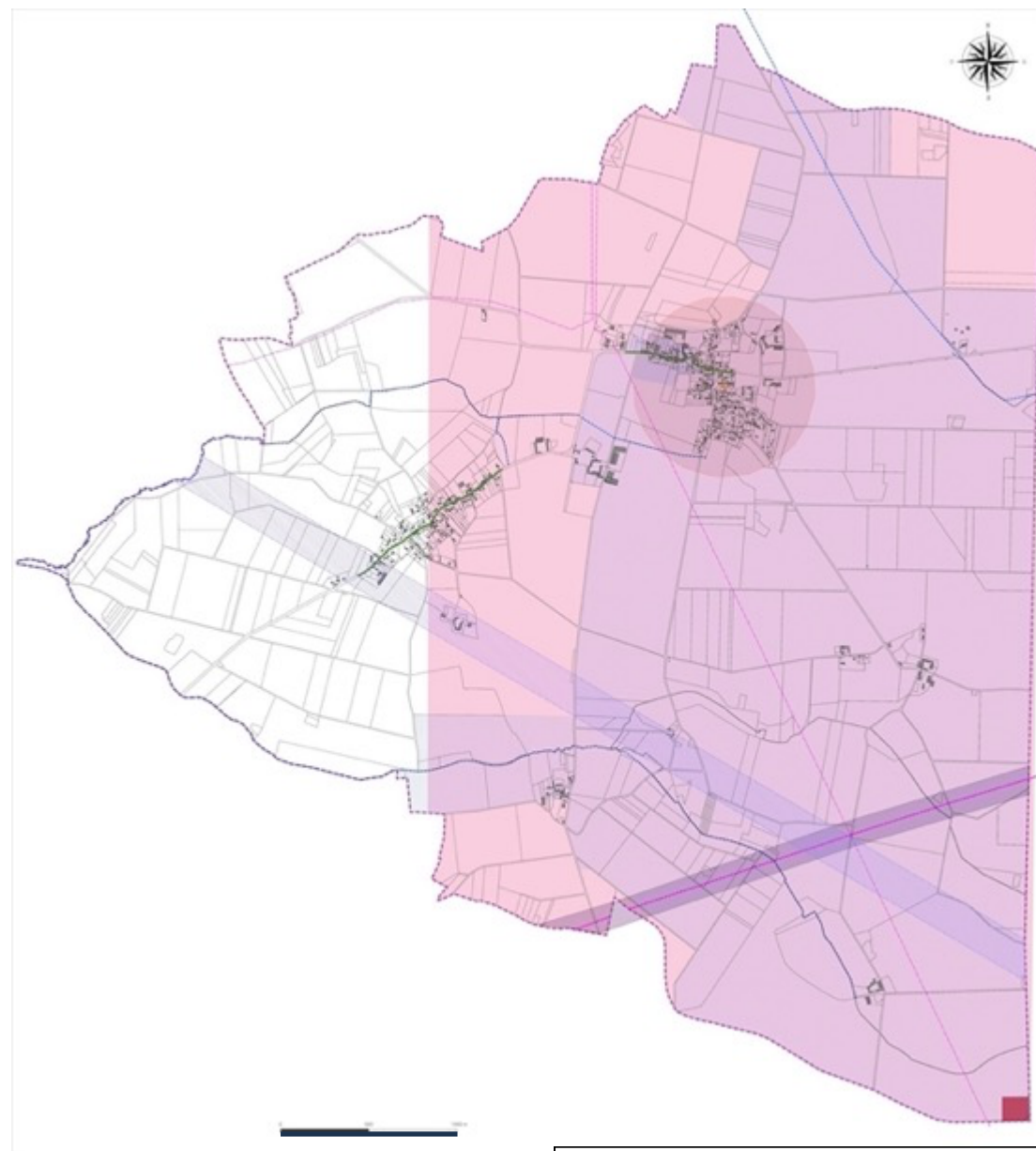


Date de transmission de l'acte: 22/07/2025
Date de réception de l'AR: 22/07/2025
077-217703578-DE_2025_038-DE
A G E D I

Carte actualisée des servitudes d'utilité publique de la
Commune de Pécy. Échelle 1 / 40.000 è.

Légende

- A4_gen
- AS1_ass
-  zone de protection immédiate
-  zone de protection rapprochée
-  zone de protection éloignée
-  AC1_GENERATEUR_SUP
-  AC1_ASSIETTE_SUP
- EL7_gen
-  EL7_GENERATEUR_SUP
- I4_ASSIETTE_SUP
- I4_GENERATEUR_SUP
- I1_gen
-  Limite SUP 1
-  PT2_ASSIETTE_SUP
-  T7 Servitude aéronautique
-  I6 Concession de Champotran
-  Future plateforme Champotran C



B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- La révision du plan local d'urbanisme de Pécy suppose de :
 - Dresser un bilan, en concertation avec les élus, de l'évolution récente de la commune (démographique, économique, de l'évolution des paysages naturels et bâtis, des équipements et de l'urbanisation).
 - Formaliser et globaliser les objectifs de la Commune en matière de prévisions d'aménagement comme de développement économique et démographique, (y compris l'offre en équipements de toutes natures) et de protection ou de mise en valeur des espaces naturels.
 - Traduire ces objectifs en termes de plan local d'urbanisme, notamment en ce qui concerne le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le zonage et le règlement.
 - Rédiger l'évaluation environnementale de l'ensemble du projet, au regard de l'incidence du plan local d'urbanisme sur les milieux naturels et humains, (s'agissant d'une révision du PLU avec évolution du PADD).
 - Assister la Commune, en tant que de besoin, en matière de procédure et d'actes juridiques pour la révision du plan local d'urbanisme (fourniture de projets de délibération et arrêtés, conseil, comptes rendus de réunions).
- **Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour réviser le P.L.U :** (délibération du 11 avril 2024)
 - Réguler le développement de l'urbanisation et la densification du village.
 - Améliorer l'équilibre en termes de démographie, logement, emplois et d'équipements.
 - 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.
- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le nouveau P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre-ville).

Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- . Les facteurs de bien-être (développement et équipements),
- . La trame Verte et Bleue (espaces et aménagements).

*

*

*

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

1. Démographie et logement, activités

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé du tissu urbain existant, ainsi que le maintien d'un certain développement démographique, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

- Objectif démographique retenu :

L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographiques, est de poursuivre une croissance démographique soutenue afin d'atteindre **environ 1 030 habitants à l'horizon 2040 (c'est-à-dire 1 000 habitants des résidences principales)**, en dépit d'une décohabitation qui sera amenée à augmenter dans le futur (ce phénomène est observé dans toutes les communes rurales). Pour mémoire, la Commune comptait 843 habitants en 2014, dont 820 habitants des résidences principales (la « population des ménages »). L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 187 habitants à l'horizon 2040 (soit environ + 18 % ; alors que l'objectif démographique du PLU initial était de + 33 % à l'horizon 2030, avec un objectif de 1.100 habitants)**.

Cet objectif démographique se justifie par la volonté d'inscrire Pécy dans un territoire dynamique, concerné par plusieurs projets : doublement de la RN4, projets de développement économique (maraîchage, nouvelles ZA de la CC), nouveau collège à Jouy-le-Chatel, développement du système de TAD de la Communauté des Communes ...

L'attractivité de Pécy se justifie de par son cadre rural, ses équipements et desserte numérique. La Mairie constate une forte demande de logements.

- Calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif :

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2014 était de 2,70 habitants / logement (population des ménages : 820 habitants ; nombre de RP : 304). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme **à 2,45 habitants par logement à l'horizon 2040**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ **384 résidences principales en 2030** ($960 / 2,50 = 384$ résidences principales), **et 408 en 2040**.

- **Les résidences secondaires** ont varié de manière irrégulière au cours du temps (pour mémoire, la commune en comptait 16 en 2014) : on peut envisager que leur nombre diminuera légèrement, pour se stabiliser à environ **10** en 2030.

- Une vingtaine de **logements vacants** ont été toujours observés dans la Commune : on peut supposer que, à l'horizon 2030, leur nombre diminuera légèrement, et que la Commune ne comptera que **10** logements vacants et qu'il se stabilisera (nombre légèrement plus faible de celui observé en 2014).

- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits / désaffectés dans la commune, ou des regroupements de logements) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **12** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune), et 6 entre 2030 et 2040.

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2014 – 2030 est évalué égale à **20** : au moins 20 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population, et 14 entre 2030 et 2040 (principalement compte tenu de la décohabitation : le desserrement sera de 32 logements entre 2014 et 2040, sachant qu'il représente déjà 20 logements sur la période 2014 – 2021). Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, **plus de 90 logements** devront être construits entre 2021 et 2040 (et environ 105, selon les hypothèses considérées, entre 2014 et 2040).

Rappel : Pécy est comprise dans le **bassin de la RN4, dont l'objectif territorialisé de production de logements (TOL) s'élève à 746 logements par an**. 43 communes de différentes tailles font partie du bassin : avec 335 logements en 2011, Pécy constitue 0,5 % du parc total des logements de ce territoire.

En première approche, on pourra retenir que l'objectif territorialisé au niveau de la Commune correspond ainsi à 0,5 % de l'objectif global, c'est-à-dire :
0,5 % de 746 logements / an = environ 4 logements / an = **environ 70 logements sur une période de 19 ans** (2011 – 2030).

→ L'objectif de l'habitat de la Commune, envisageant d'augmenter son parc de logements d'environ 90 unités sur la période, est plus important que l'objectif territorialisé du bassin de la RN4.

Le tableau suivant résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Pécy : le point mort actualisé 2021	1975	1982	1990	1999	2007	2014	2021	2030	2040	delta 1975/8 2	delta 1982/9 0	delta 1990/9 9	delta 1999/2 007	delta 2007/2 014	delta 2014/2 021	delta 2021/3 0	delta 2030/4 0
population sans double compte	330	425	565	677	821	843	846	980	1 030	95	140	112	144	22	3	134	50
taux d'occupation	2,75	2,88	3,01	2,96	2,80	2,70	2,53	2,50	2,45	0,13	0,13	-0,05	-0,16	-0,10	-0,17	-0,03	-0,05
population résidences principales	322	423	554	669	773	820	827	960	1 000	101	131	115	104	47	7	133	40
résidences principales	117	147	184	226	276	304	327	384	408	30	37	42	50	28	23	57	24
résidences secondaires	42	44	40	83	73	16	11	10	10	2	-4	43	-10	-57	-5	-1	0
logements vacants	22	16	20	21	17	20	18	10	10	-6	4	1	-4	3	-2	-8	0
parc total	181	207	244	330	366	340	356	404	428	26	37	86	36	-26	16	48	24
logements construits										41	36	34	32	25	16	60	30
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)										15	-1	-52	-4	51	0	12	6
variation RS + LV										-4	0	44	-14	-54	-7	-9	0
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0										-5	-6	3	13	10	20	4	8
point mort										6	-7	-5	-5	7	13	7	14
effet démographique										35	43	39	37	18	3	53	16
Vérification du calcul : 53 (effet démographique) x 2,50 (taux d'occupation) = 133 - soit Δ : population des RP 2030 - population des RP 2021)																	

- On notera que, sur ces 90 logements, 25 seront construits en extension et 65 en densification (soit 18 % du nombre de logements en 2021).

*

*

*

- Estimation du potentiel foncier en densification et en extension, ainsi que du potentiel de reconversion des bâtiments :

Le tableau suivant résume les hypothèses prises en compte, qui prévoient un potentiel total d'environ **40 nouveaux logements** (qu'ils soient réalisés dans d'anciennes fermes, ou en densification ou bien en extension).

Urbanisation (habitat)	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	3,58 ha	43 log.	100	12 log/ha	28 hab/ha	<i>Pour la densification et les fermes : coefficient de rétention de 50%</i>
Reconversion fermes		22 log.	54			
Parcelles en extension	1,45 ha	25 log.	60			
POTENTIEL TOTAL de Pécy	5,03 ha	90 log.	220			

Parcelles en densification	1,69 ha	21 log.	51	12,4 log/ha	30 hab/ha	<i>Dont 7 logements sont déjà réalisés ou prévus à court terme (demandes des habitants)</i>
Parcelles en extension	0,35 ha	5 log.	12	14,3 log/ha	34 hab/ha	<i>Terrains en extension au nord et au sud-est du bourg</i>
POTENTIEL du bourg	2,04 ha	26 log.	63			

Parcelles en densification	1,89 ha	22 log.	54	11,6 log/ha	28,5 hab/ha	- 2 logements sont déjà réalisés ou prévus à court terme - 16 logements sont autorisés en zone AU rue de Guingand - 22 logements possibles en densification.
Parcelles en extension	1,10 ha	20 log.	49	19,1 log/ha	44,5 hab/ha	<i>Il s'agit des parties des zones AU comptabilisées en tant que consommation d'espaces.</i>
POTENTIEL de Mélenfroy	2,99 ha	42 log.	103			

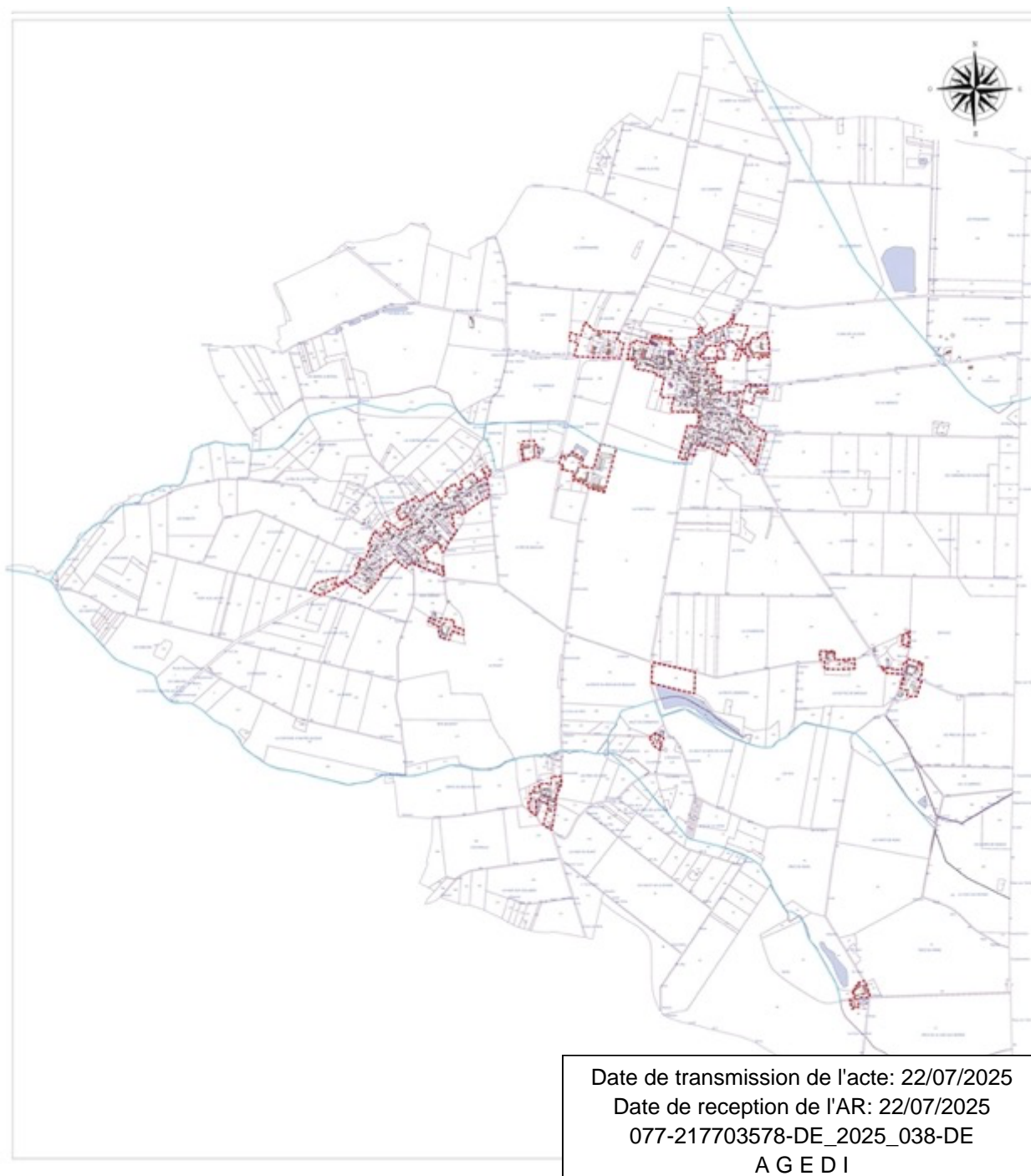
Parcelles en extension	0,5 ha	-	-	-	-	

Nota 1 : les zones Ne et Nj n'ont pas été considérées en tant que consommation d'espace.

Nota 2 : La zone UE au sein du bourg n'a pas été considérée en tant que consommation d'espaces, car il s'agit d'équipements qui existaient déjà en 2021.

Détail du périmètre urbanisé de référence :

TYPEURBA	NOM espace urbanisé surface de référence	SURFACE en m2
Habitat	Pécy Village	273399
Équipements	Site transfo EDF	13435
Équipement	Cimetière	4982
Équipement	Cantine et sport	9587
Équipement	Mairie, école, salle po	9767
Activités	ancien camping	29627
Activités	ancienne ZAE	7667
Activité	nouvelle ZAE	19012
Habitat	Mélenfroy	203287
Ferme	Beaulieu	44208
Ferme	Bois Garnier	11945
Ferme	Cornefève	4226
Ferme	Ferme ouest Beaulieu	9091
Ferme	Givry	26561
Ferme	Mirvaux 1	22470
Ferme	Mirvaux 2	13606
Ferme	Mirvaux 3	2888
Ferme	Noas	9051
TOTAL PÉRIMÈTRE URBANISÉ : 71,5 hectares		714809
Coefficient applicable SD-RIF 2024		0,02
Surface urbanisable : 1,43 ha.		14296



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

- Concernant les besoins en extension :

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est donc envisageable de prévoir des possibilités de construction ultérieures.

La densification permettrait en effet, selon les hypothèses prises en compte, de réaliser environ 65 nouveaux logements : un écart existe encore entre ce potentiel et l'objectif communal (environ 90 logements). Ces logements pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

- *Le potentiel lié à la **consommation d'espaces*** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, **environ 25 logements** sur environ **1,45 ha** (c'est-à-dire environ 17 logements à l'hectare en moyenne). Il s'agit essentiellement des espaces agricoles situés à l'intérieur des zones AU à Mélenfroy (1,10ha), ainsi que de quelques extensions concernant le bourg de Pécy, réalisée en toute continuité avec le tissu déjà bâti (voir carte à la page suivante).

L'urbanisation de ces secteurs paraît particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec l'urbanisation actuelle, ainsi que de l'absence de contraintes majeures. De plus, certains de ces espaces étaient déjà constructibles dans le PLU actuellement en vigueur dans la Commune.

- Concernant les activités :

L'objectif est principalement favoriser le développement des activités liées au commerce sur place de produits locaux, ainsi que de favoriser le réaménagement des fermes pour des activités économiques liées au tourisme rural. C'est dans ce cadre que s'inscrit la création de STECAL et la désignation de bâtiments pouvant changer de destination.

- Les bâtiments suivants ont été désigné au plan de zonage, pour qu'ils puissent changer de destination : Beaulieu, Bois Garnier, Cour (ferme de la), Cornefève, Gérard (les), Givry, Mirvaux, Noas, Vaultière (la). 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).

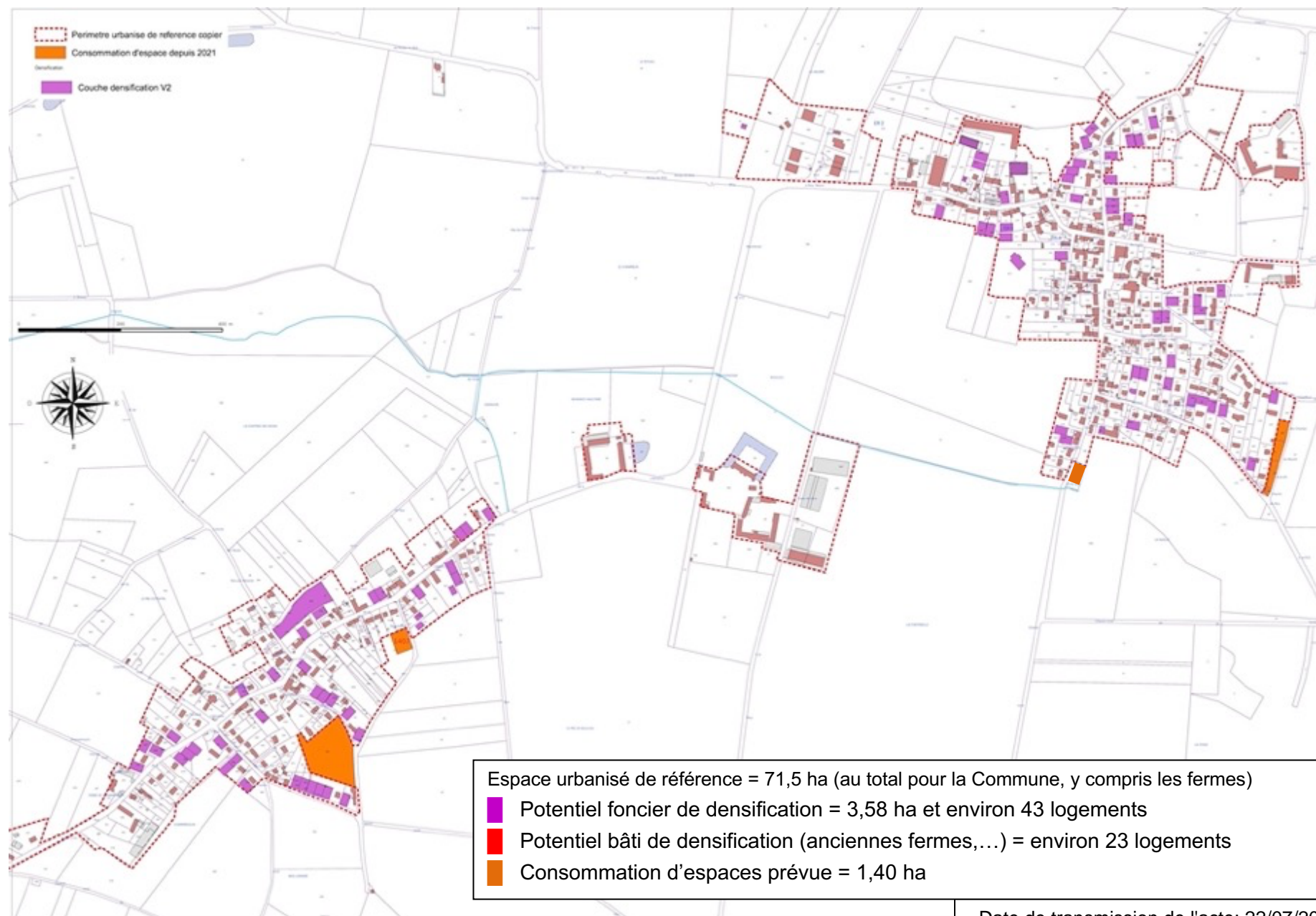
Par soustraction, le nombre de logements envisageable dans les fermes (par reconversion), est de 23 (divisé par 50% pour respecter la règle de calcul ci-avant, du *coefficient de réalisation*), soit 46 logements. Le nombre de fermes étant de 9, chacune pourra donc aménager 5 logements au maximum (soit 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.

- Des STECAL ont été délimitées autour de *la Grange aux Bœufs (zone Ad)*, afin de permettre l'accueil de structures d'hébergement légères, dont la surface de plancher totale cumulée est limitée par le règlement. C'est pour cette raison que ces espaces, voués à accueillir des implantations très peu denses et dont la surface totale est limitée, n'ont pas été considérés en tant que *consommation d'espaces*. En effet, la plupart des surfaces situées dans les secteurs délimités resteront perméables et en état naturel. Ces secteurs n'ont pas été comptabilisés en tant que consommation d'espaces agricoles.

Il s'agit en outre de répondre aux besoins de création et développement d'activités locales à l'échelle communale. La Commune a donc choisi d'**autoriser l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu construit**, ainsi que de maintenir les périmètres d'exploitation des carrières (Ac), tels qu'ils figurent dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation. **Un secteur Ac2 a en outre été défini, de manière à préserver le potentiel d'exploitation à long terme (92,46 hectares).**

De plus, la zone d'activité au nord-ouest du bourg a été maintenue et ainsi identifiée en **zone UX** au plan de zonage. Enfin, un secteur dédié à l'exploitation d'un puits de pétrole a été créé au sud-est du territoire communal (**zone Ab**), afin d'accueillir un projet d'exploitation d'hydrocarbures.

En conséquence, une importante augmentation du nombre d'emplois pourra être prévue à l'horizon 2040 (de 160 à 190 emplois, par hypothèse).



• Conclusions

Le scénario des possibilités constructives considéré permet une croissance de la population d'environ **+ 180 habitants** (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants).

En conformité au principe de développement recherché par la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF E, le scénario théorisé permet :

- une croissance de +10% de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2021) ;
- une croissance de +13,5 % de la densité des espaces d'habitat existants (2021).

Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol et de taille minimale, une diversité dans l'offre des types de logements. Les OAP permettent d'aboutir à des scénarios d'urbanisation cohérents avec la structure du hameau et la politique de développement démographique poursuivie par la Commune.

Le tableau ci-dessous présente les valeurs (actuelles et à l'horizon 2040) des principaux indicateurs discutés :

SCENARIO	2021	2040	delta	taux
Nombre logements	356	428	+ 72	+ 20 %
<i>dont Résidences Principales</i>	327	408	+ 81	+ 25 %
<i>dont Résidences Secondaires</i>	11	10	-1	- 10 %
<i>dont Logements Vacants</i>	18	10	-8	- 44 %
Population totale	846	1030	+ 184	+ 22 %
Population des RP	812	1000	+ 188	+ 23 %
Taux d'occupation	2,53	2,45	-0,08	-3 %
Emplois	160	190	30	+ 19 %
Σ (habitants + emplois)	1006	1220	214	+ 21 %
Espace urbanisé (ha)	71,5	72,9	+ 1,4	+ 2 %
Espaces d'habitat (ha)	62,0	63,4	+ 1,4	+ 2,3 %
Densité humaine	14,07	16,74	+ 2,67	+ 18,9 %
Densité espaces d'habitat	5,74	6,75	+ 1,01	+ 17,6 %

Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2021	
Densité humaine 2040	
Population sur espace déjà urbanisé	914
Emploi	190
Total population + emplois	1.104
Espace urbanisé en 2021	71,5
Densité humaine (pop + emplois/ ha)	15,44
Taux d'augmentation (15,44/14,07)	9,7 % ≈ 10%
Densité d'habitat 2040	
Logements	404
Espaces d'habitat urbanisé en 2021	62
Densité de l'habitat en logements/ha	6,52
Taux d'augmentation (6,52 / 5,74)	13,6 % > 13%

2. Équipements et Transports

• Transports :

La commune, bien que très accessible par les infrastructures routières et ferroviaires, manque d'une desserte structurante en transport en commun pouvant assurer un rabattement efficace vers les pôles de proximité ainsi que les gares.

L'effort portera ainsi sur l'**amélioration de l'accessibilité des espaces construits**, ainsi que le **développement de la mobilité « douce »**.

Les actions de mobilité douce seront principalement conduites avec le Département, pour une liaison vers le collège de Jouy-le-Châtel, et avec la CC du Val Briard, entre le bourg et Mélenfroy (voir rapport de présentation, [volume 1](#), pages 169 et 176).

La problématique du **stationnement** automobile est traitée via le règlement.

• Equipements :

Les équipements communaux actuels (Mairie, église, écoles,...) sont classés dans des zones dédiées (**zones UE**).

Les équipements en projet (terrains sportifs ou autres équipements de loisir en plein air, qui toutefois ne comporteront pas d'imperméabilisation des sols) sont concernés par la zone Ne. Il faut préciser que ces espaces vont préserver un caractère principalement naturel et de milieux ouverts : c'est pour cette raison qu'ils n'ont pas été comptabilisés en tant que consommation d'espaces.

En outre, la parcelle intéressée par la présence d'un verger est gravée par une protection au titre de la Loi Paysage : l'objectif de la Municipalité est en effet de préserver cet élément remarquable du territoire et du paysage local.

Une zone Nj a été définie au nord-est du bourg, afin de permettre l'implantation de jardins ouvriers. Encore une fois, ce type de projet n'a pas été comptabilisé en tant que consommation d'espaces car : la vocation agricole du secteur sera maintenue, il s'agit d'un secteur déjà enclavé, entouré par des constructions et par deux routes (Voie communales n°5, Rue de Louche).

Les équipements de la commune, en matière d'assainissement, défense incendie, eau potable,... sont suffisants pour les besoins actuels et futurs envisagés. Les réseaux sont récents ou réhabilités, une nouvelle station d'épuration a été récemment construite pour le hameau de Mélenfroy, une interconnexion est programmée pour l'AEP du syndicat du Provinois.

De plus, la Commune poursuit une politique de limitation des apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement (via le règlement de toutes les zones, ainsi que via l'objectif de gestion des eaux de pluie sur les bâtiments publics pour des besoins communaux).

En revanche, les équipements scolaires et périscolaires devront s'adapter aux effectifs prévus pour les prochaines années.

*

*

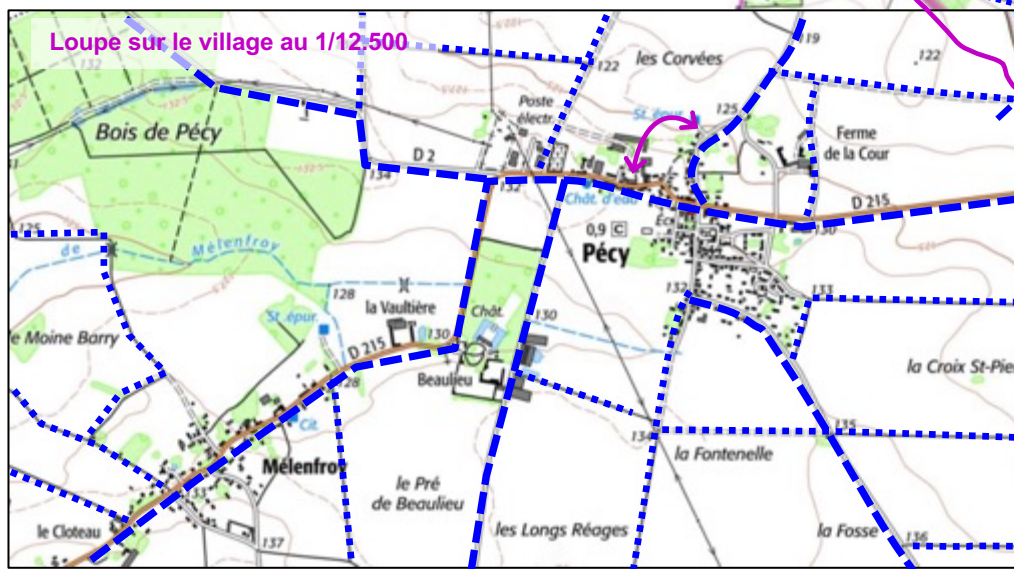
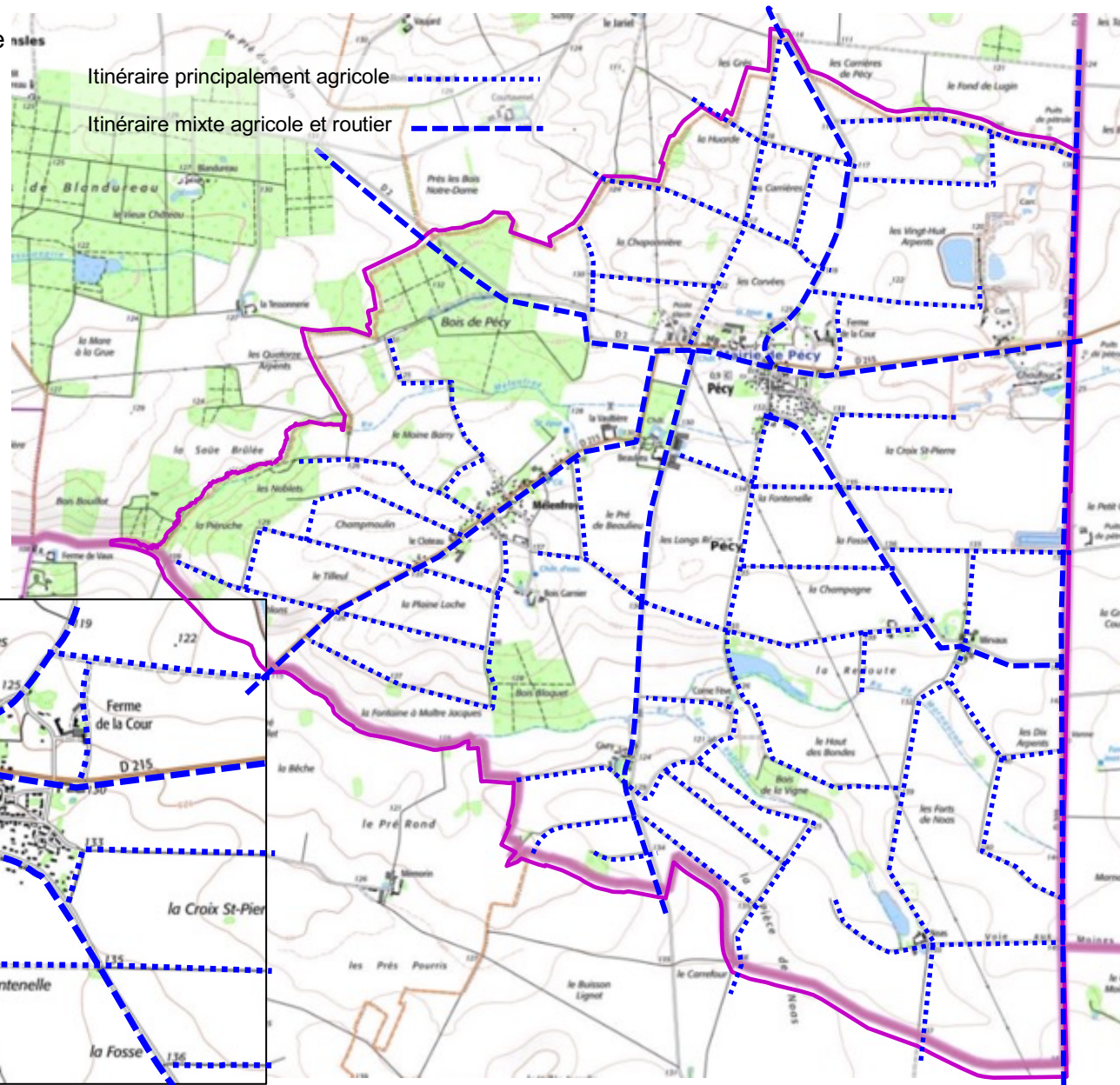
*

- Plan des circulations agricoles : échelle de restitution, 1 / 40.000 è

Itinéraire principalement agricole

Accès imposé pour motif de sécurité routière

Itinéraire mixte agricole et routier



3. Environnement, espaces naturels et construits

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels et agricoles, ce qui justifie de densifier le tissu construit existant et d'urbaniser des secteurs enclavés ou en continuité immédiate de l'espace bâti. Au même temps, il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales typiques des parties anciennes du bourg de Pécy, ainsi que des hameaux.

L'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence les aspects suivants.

- **Dans le centre ancien du bourg :**

- l'utilisation fréquente de la pierre pour les tableaux de fenêtres, linteaux, etc.,
- une hauteur limitée à R + comble ou R+1+comble,
- la qualité de mise en œuvre des enduits à *pierre vue* (très couvrants) sur les restaurations récentes,
- *a contrario*, les pratiques antérieures consistaient à dégager la pierre (fragilisant ainsi la maçonnerie), ou bien à mettre en œuvre des enduits de ciment couvrant la pierre et banalisant le décor de façade,
- le traitement particulier des façades par rapport aux pignons (traités à *pierre vue*),
- le nombre relativement important de maisons rurales restaurées (intérêt porté au patrimoine rural), mais la présence de plusieurs logements vacants dégradés (notamment dans le centre du village),
- la qualité historique et architecturale de plusieurs *maisons de maître*, bâties sur 3 niveaux,
- les toitures souvent en petite tuile, avec des ruellées traitées en mortier et non en rives normandes.

- **Dans les extensions plus récentes :**

- l'hétérogénéité des clôtures dans la réalisation des lotissements à partir des années 1970,
- la nécessité de requalifier les espaces publics de certains de ces lotissements,
- la typologie baroque de certains pavillons, avec des meulières, des enduits rocaillés, etc.
- les mélanges architecturaux juxtaposés, avec des constructions datant de fin XIX^e à début XXI^e,
- l'apparition d'architectures contemporaines ou singulières, ainsi que de quelques panneaux solaires sur les toits,
- la nécessité de prendre en compte le caractère paysager d'espaces périphériques de prairies.

Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur la préservation de la forme du tissu bâti actuel (en limitant les extensions) et du bâti ancien, ainsi que sur l'intégration architecturale des bâtis récents (en définissant un règlement qualitatif pour les nouveaux bâtiments).



- **Les espaces boisés classés** : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts, déjà protégées dans le POS, ont été classées au titre de l'article [L113-1 du code de l'urbanisme](#) et en outre reclassés en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en EBC.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'article [L113-1](#) du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'article [L151-23](#) du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : [lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.](#)

Il a été proposé de classer les boisements identifiés en tant que EBC.

- **Les mares** : de nombreuses les mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement. [La plupart d'entre elles ont été identifiées dans le plan de zonage afin de garantir leur préservation.](#) Certaines n'ont pas été identifiées, car il s'agit de plans d'eau artificiels n'ayant pas d'intérêt écologique (tels que les bassins liés à l'exploitation des carrières).
- **Les zones humides** : plusieurs « zone humide à enjeux » sont répertoriées dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement, ainsi que dans la cartographie réalisée par le Syage de l'Yerres. [Ainsi, il a été décidé de classer tous les secteurs identifiés par la Syage en zone Azh ou Nzh, afin de leur dédier un spécifique pouvant garantir la correcte préservation de ces milieux naturels. Il s'agit essentiellement des abords des cours d'eau et des milieux humides associés.](#)

[De plus, le règlement introduit à plusieurs reprises des dispositions permettant de préserver les zones humides, mares, fossés,... dans toutes les zones.](#)

NOTA : Article L151-23.

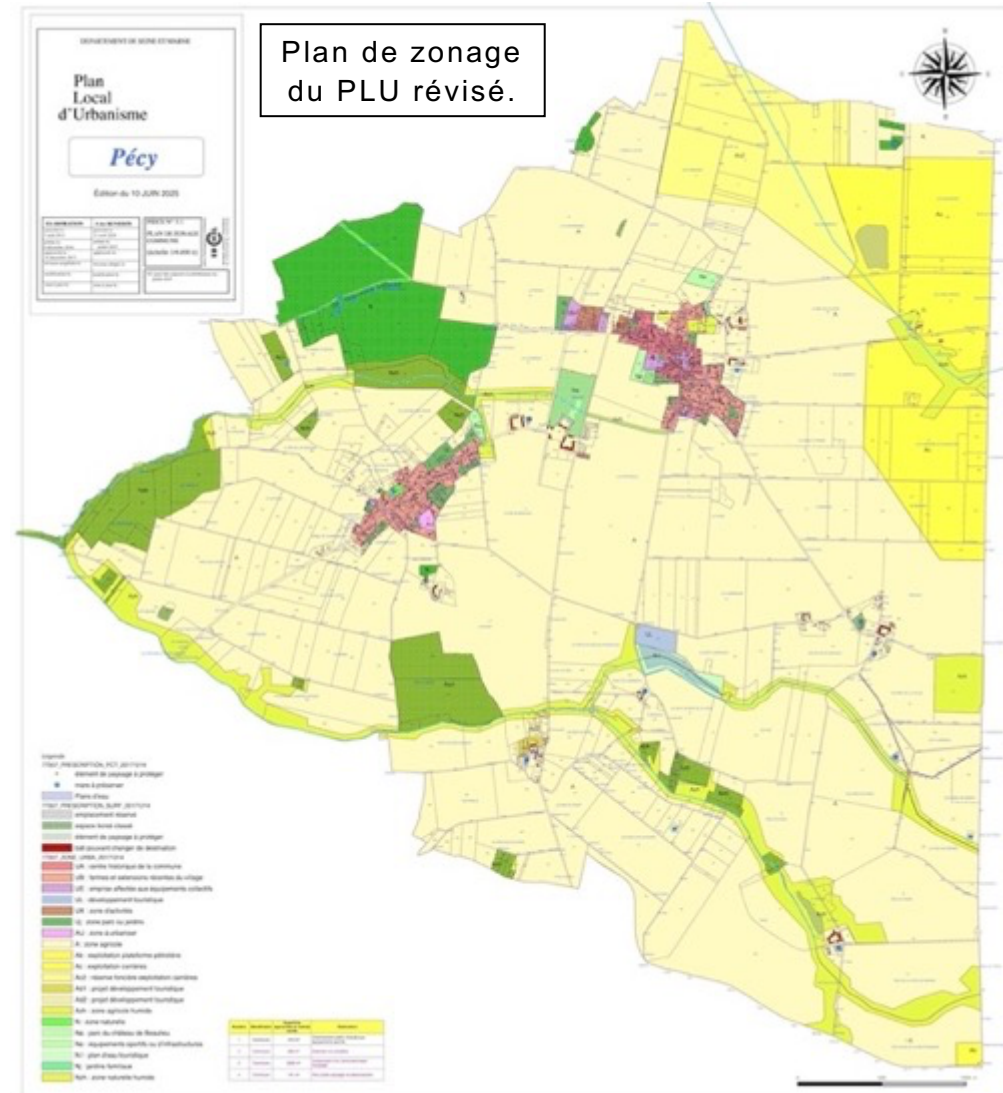
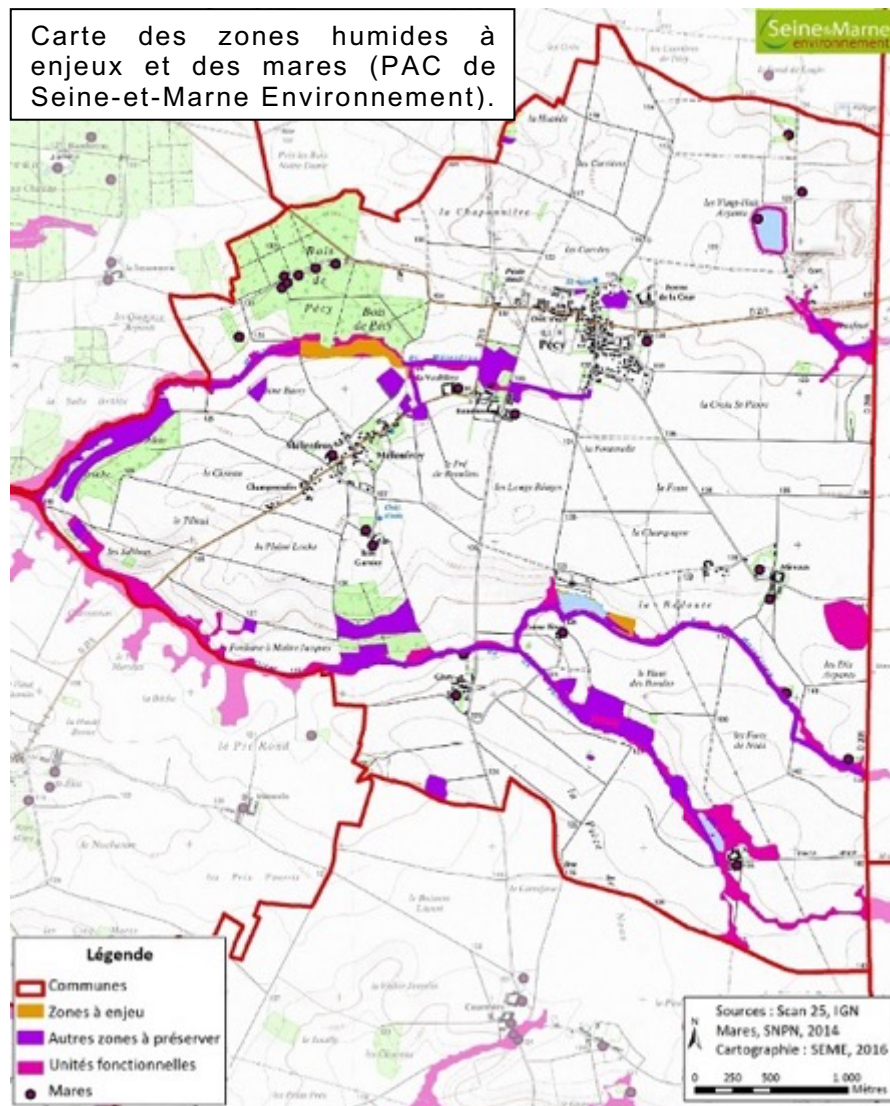
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

*

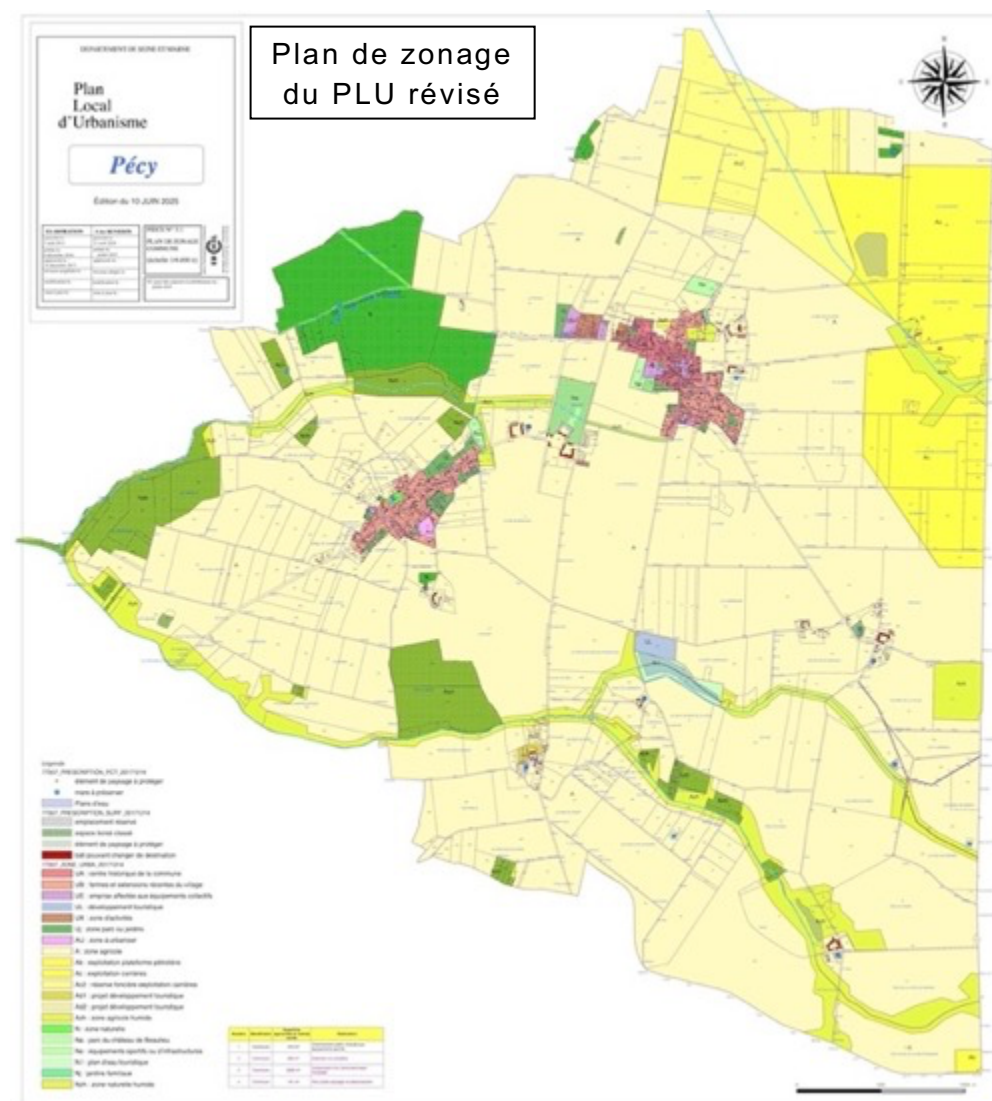
*

*

Dans le plan de zonage, des secteurs dédiés à la protection des zones humides (Azh, Nzh) et des mares ont été identifiés. Pour plus de détail, se référer au plan de zonage, pièces 3.1 et 3.2 du dossier de PLU).



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



CHAPITRE II - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Principes 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 d'ensemble, 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.

→ Principaux changements de zonage intervenus dans le PLU actuel par rapport au POS antérieur :

Le nouveau P.L.U acte les changements suivants :

- 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) 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 STECAL (zone Ne) pour permettre la réalisation d'hébergements insolites 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.

*

*

*

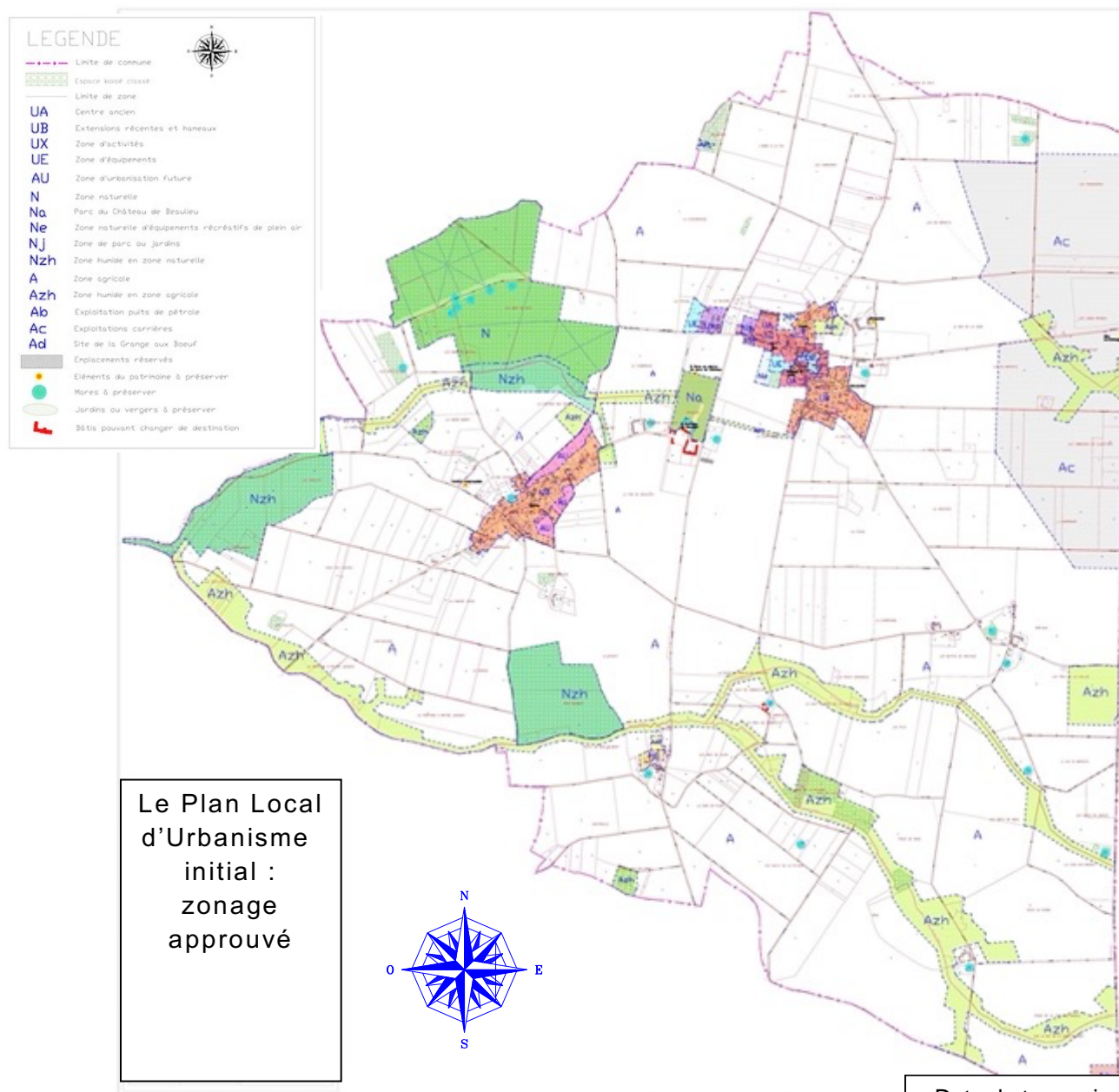
Le Plan d'Occupation des Sols de 1996 (modifié en 1997, 2001 et 2003) : zonage

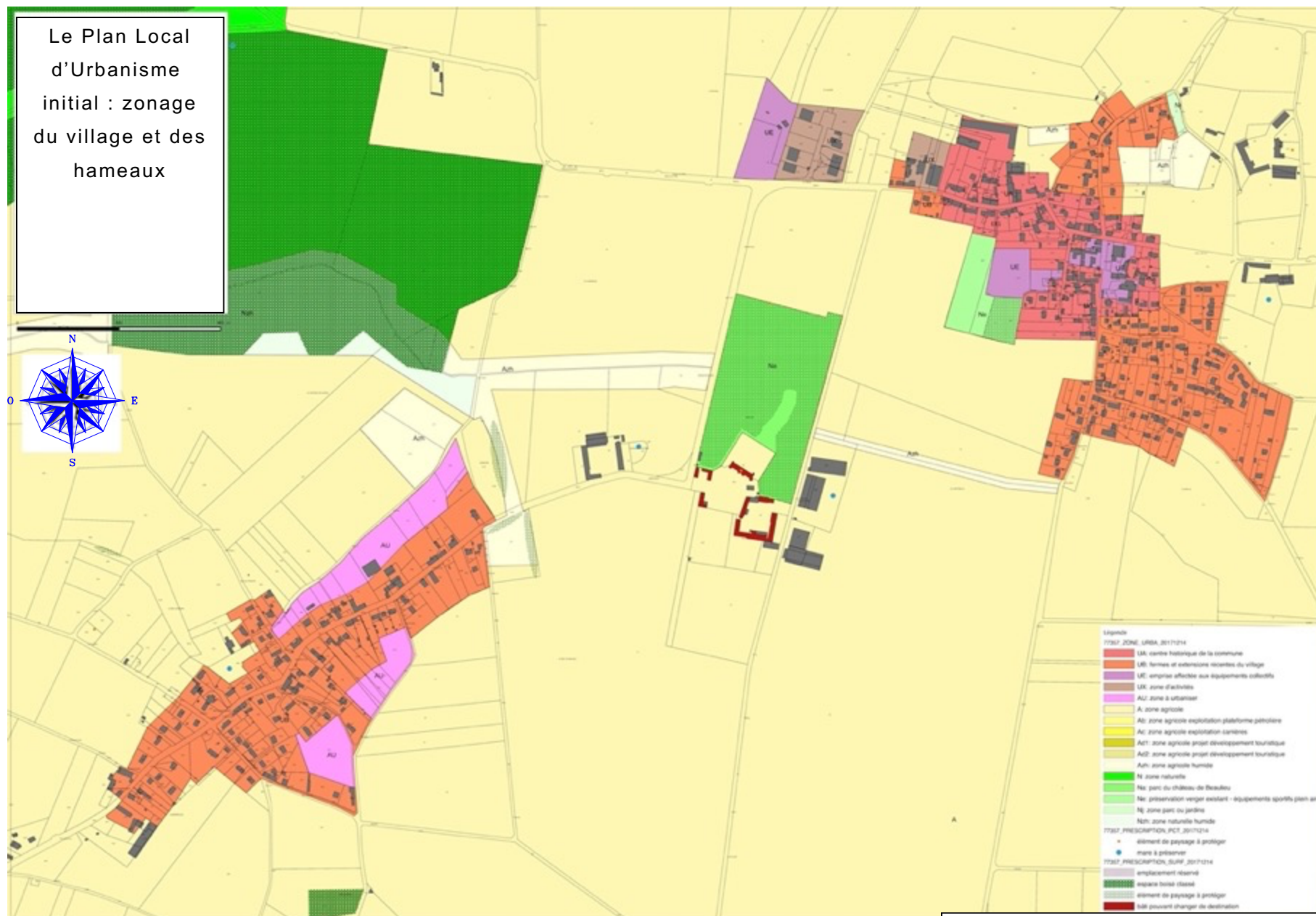


*

*

*



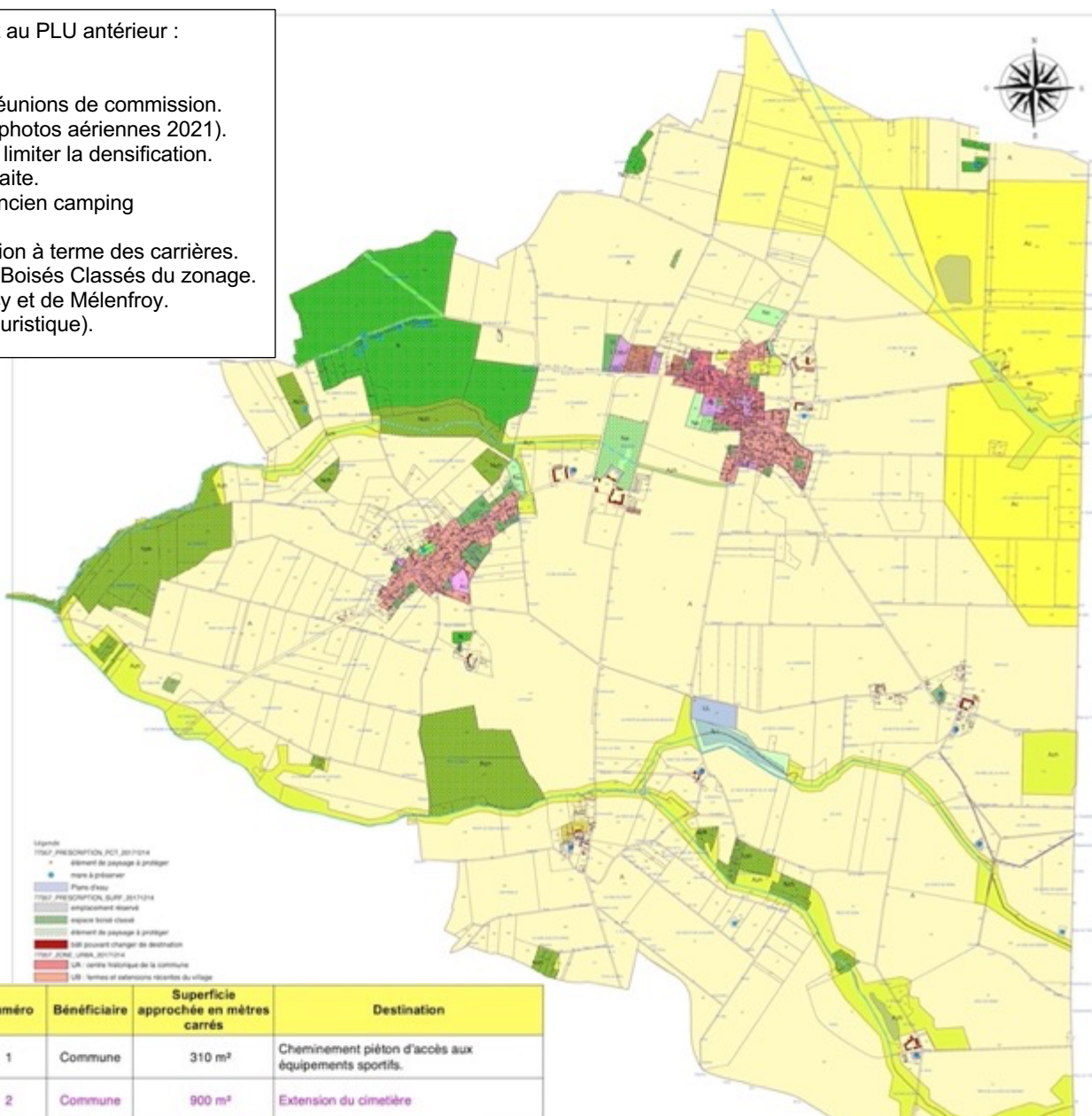


• Principaux changements de zonage intervenus par rapport au PLU antérieur :

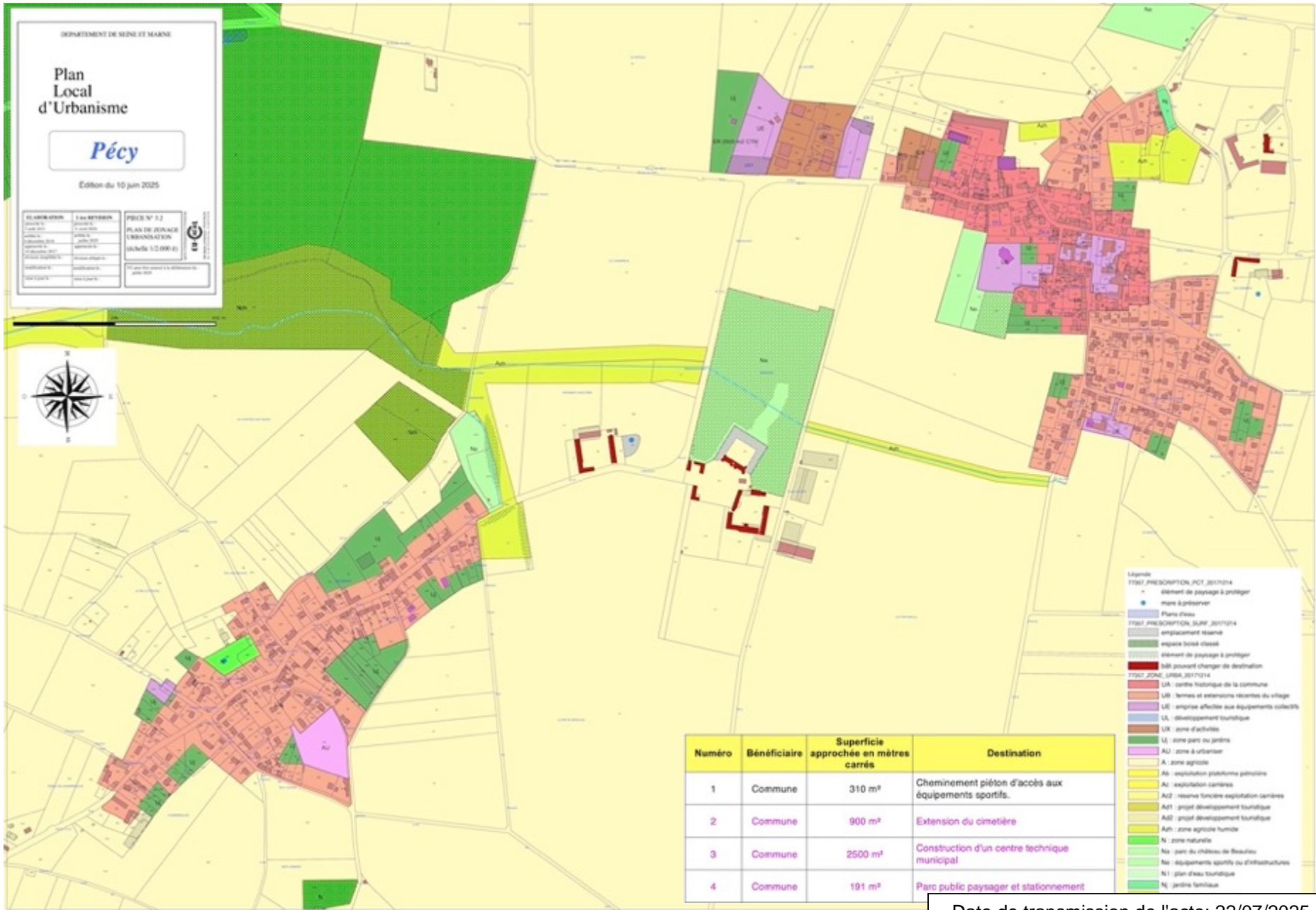
- Plans d'eau : nouvelle identification dans le PLU.
- Ajouts de trois Emplacements Réservés, en fonction des réunions de commission.
- Espaces Boisés Classés : ajouts et corrections de limites (photos aériennes 2021).
- Inclusion de secteurs Uj (jardins) en zones UA et UB, pour limiter la densification.
- 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 Ne : extension sur les stations d'épuration de Pécy et de Mélenfroy.
- Secteur NI : création à Cornefève (plan d'eau à vocation touristique).

- 77357_PRESCRIPTION_PCT_20171214
- élément de paysage à protéger
 - mare à préserver
- 77357_PRESCRIPTION_SURF_20171214
- emplacement réservé
 - espace boisé classé
 - élément de paysage à protéger
 - bâti pouvant changer de destination
- 77357_ZONE_URBA_20171214
- 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

Numéro	Bénéficiaire	Superficie approchée en mètres carrés	Destination
1	Commune	310 m²	Cheminement piéton d'accès aux équipements sportifs.
2	Commune	900 m²	Extension du cimetière
3	Commune	2500 m²	Construction d'un centre technique municipal
4	Commune	191 m²	Parc public paysager et stationnement



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



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

- Le PADD (débattu en conseil municipal le 13 janvier 2025) a permis de faire émerger **les objectifs suivants** :
- 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 bâtis (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 :

- 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).

→ 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 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 :

- 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 bâtis 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 accessible par les infrastructures routières et ferroviaires (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 programmé à l'horizon 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

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.

→ 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 1,45 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 1,45 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, en relation avec la construction de logements et les objectifs démographiques :

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, et en majorité déjà autorisées).

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 22 logements dans les fermes (44 pondéré à 50% et donc ~ 54 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)

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

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

$356 \text{ logements en 2021} + (65 \text{ logements en densification} - 18 \text{ logements en renouvellement}) = 404 \text{ logements}$
 $327 \text{ résidences principales en 2021} + (65 \text{ logt} - 20 \text{ RS / LV}) = 372 \text{ résidences principales (x 2,45} = 911 \text{ habitants).}$

- $(\sim 914 \text{ habitants} + \sim 190 \text{ emplois} = 1.104) / 71,5 \text{ ha} \approx \mathbf{15,44 \text{ habitants} + \text{emplois} / \text{ha}}$ (densité humaine moyenne)
- $\sim 404 \text{ logements} / 62 \text{ ha d'habitat} \approx \mathbf{6,52 \text{ logements /ha d'habitat}}$ (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 $(1,45 / 71,5 \approx) \mathbf{2,03 \%, \text{ valeur très proche de celle prescrite par le SD-RIF E (2\%)}$ et inférieure à celle définie par le SDRIF de 2013 (5%). Cette valeur est proportionnée avec les nécessités de développement démographique modéré retenues par Pécv et elle est compatible avec les limites imposées par le SDRIF E, approuvé le 10 juin 2025.

→ Justifications au regard des perspectives démographiques, de la densification et des extensions :

TYPEURBA	NOM espace urbanisé surface de référence	SURFACE en m2	NOM consommation d'espace à partir de 2021	SURFACE en m2	Logements	NOM densification à partir de 2021	SURFACE en m2	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	Cornefève	4226	Cornefève	0		Cornefève	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 au sens des sous-destinations définies dans le code de l'urbanisme.

Liste des fermes

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

*

*

*

3. Protection d'éléments du patrimoine local

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.

1. **Puits** (Rue de Vaudoy, Pécy).
2. **Séquoias** (Rue des Gérard à la Cour, Pécy).
3. **Arbre de Judée** (Chemin rural de Courlavenel / Rue du Vieux Château, Pécy).
4. **Savonnier** (Rue de la Fontaine de la Cour/ Chemin du Bois de Chauffour / Rue des Praillons, Pécy).
5. **Murs en pierre du Château de Beaulieu** (RD 215, entre Pécy et Mélenfroy).
6. **Château de Beaulieu** (RD 215, entre Pécy et Mélenfroy).
7. **Arbre remarquable** (Chemin rural du pré de la fontaine, au nord-ouest de Mélenfroy).
8. **Puits** (Rue de Guingand, Mélenfroy).



4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

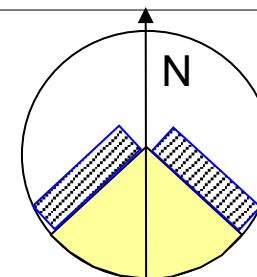
Dans le cadre du PLU, a été étudiée une OAP pour le secteur AU de Mélenfroy : le secteur AU de la rue Guingand.

• LA METHODOLOGIE ET LES OBJECTIFS

• **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme **vise à définir des droits à construire** en fonction d'un projet déterminé, **de choix d'aménagement** qui doivent procéder d'une **synthèse** entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux-mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 11 avril 2024) :

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

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

1 - Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD)

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

- **Concernant l'urbanisme** :

1- *Promouvoir une cohérence architecturale et urbaine dans l'ensemble du tissu construit* : imposer des typologies et morphologies compatibles avec l'esthétique du village. N'autoriser des constructions contemporaines qu'en dehors des secteurs anciens.

2- *Préserver les caractéristiques du bâti vernaculaire* : 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.

3- *Favoriser une densification maîtrisée, compatible avec les formes urbaines actuelles* : 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 sites bâtis du point de vue paysager* : valoriser les entrées de village du point de vue paysager (...). Imposer un accompagnement paysager des opérations, ainsi que des haies végétales en limites séparatives des lots à construire.

5- *Bien gérer le stationnement et l'accessibilité* : imposer des espaces de stationnement privés, aménagés hors emprise de voirie, ainsi que des accès aux normes PMR.

- **Concernant la démographie et l'habitat** : *atteindre un niveau démographique d'environ 1.030 habitants (2040), en accueillant une population rajeunie, par une politique du logement adaptée.*

- **Concernant les déplacements** : *Améliorer l'accessibilité des espaces construits et favoriser la « mobilité douce ».*

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

2 - Les objectifs supra-communaux (SD-RIF E 2025)

57. Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. *Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.*

87. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- *au moins égale à 20 logements par hectare ;*
- *ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.*

95. *A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 54).*

*

*

*

• **LE CONTEXTE JURIDIQUE DES OAP**

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.. → *Pécy n'est pas concernée par un PLU intercommunal.*

Article L151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; → *attirer une population mixte.*

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ; → *réhabiliter des friches (hangars, stockages de matériaux,...) aux abords du village, définir la composition urbaine des sites.*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; → *définir de nouveaux espaces publics.*

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

- **Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation**

Article L 151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R. 151-6 Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-8 Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

*

*

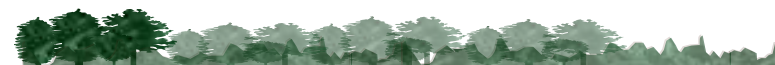
- Le potentiel de ces secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux a été analysé :

- Niveau d'équipement des sites et potentiel énergétique :



SITES	DESSERTE VRD	ASSAINISSEMENT	EAU POTABLE	POTENTIEL RDC (réseaux de chaleur)	BILAN et observations
1 – La rue Guingand	Oui.	Oui.	Oui.	Faible (< 1000 MWh).	Les coûts de mise en place des réseaux et d'aménagement des voiries sont à prévoir pour le secteur 1.

- Contraintes naturelles et technologiques, sensibilité des milieux :



SITES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	SITES POLLUES	TERRAINS CULTIVES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – La rue Guingand	Oui (moyen).	Oui (risque moyen).	Non.	Oui.	Oui (interface avec le milieu agricole).	L'interface avec le milieu agricole est à traiter, ainsi que les enjeux liés aux risques naturels.

*

* *

- **LES ENJEUX ET CONTRAINTES PAR SECTEUR**

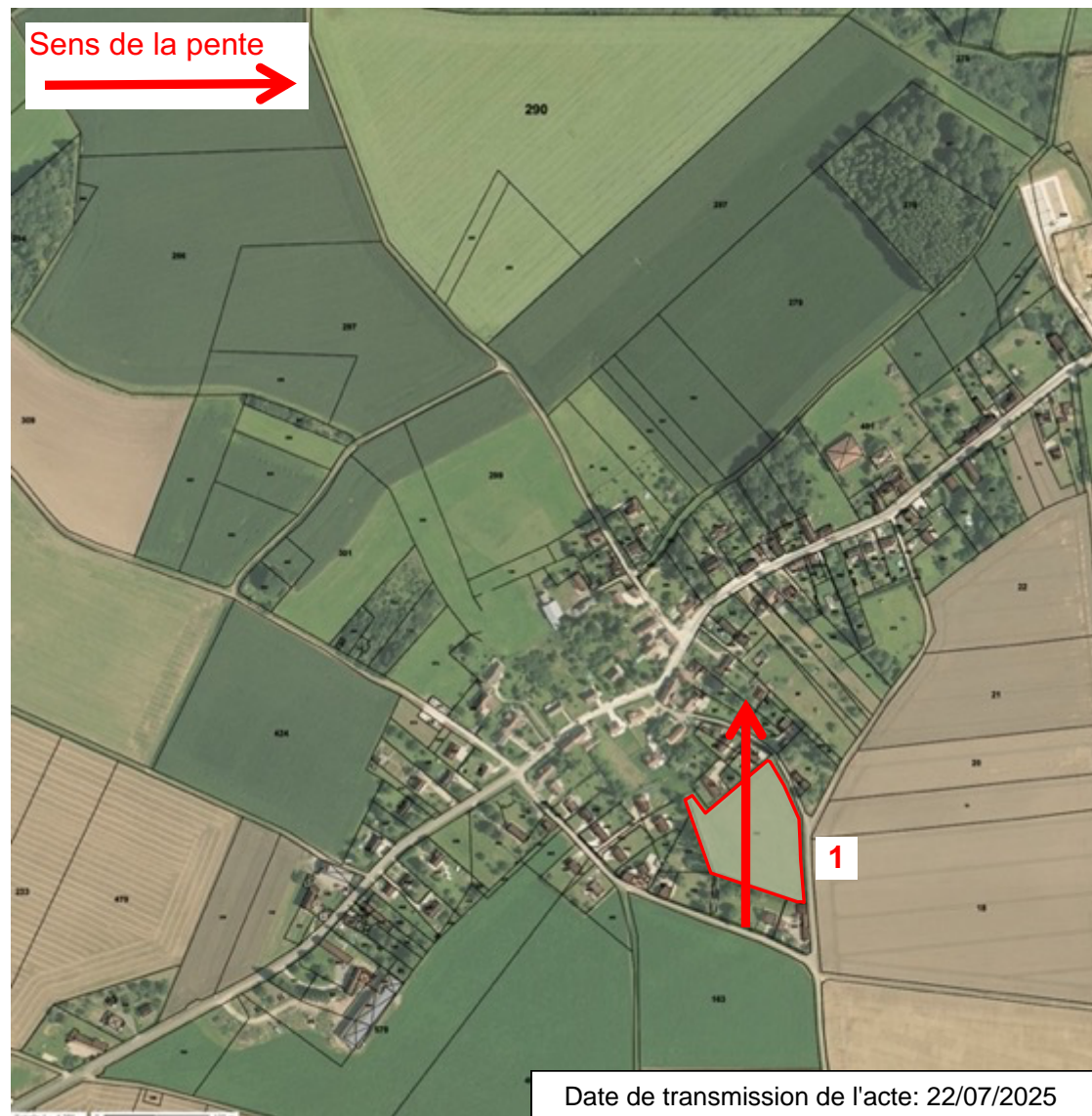
- **Examen des données topographiques** (source Géoportail IGN).

Tous les secteurs présentent des pentes faibles.

SECTEUR 1 : rue de Guingand.

Pente très faible, en direction nord.

*
* *



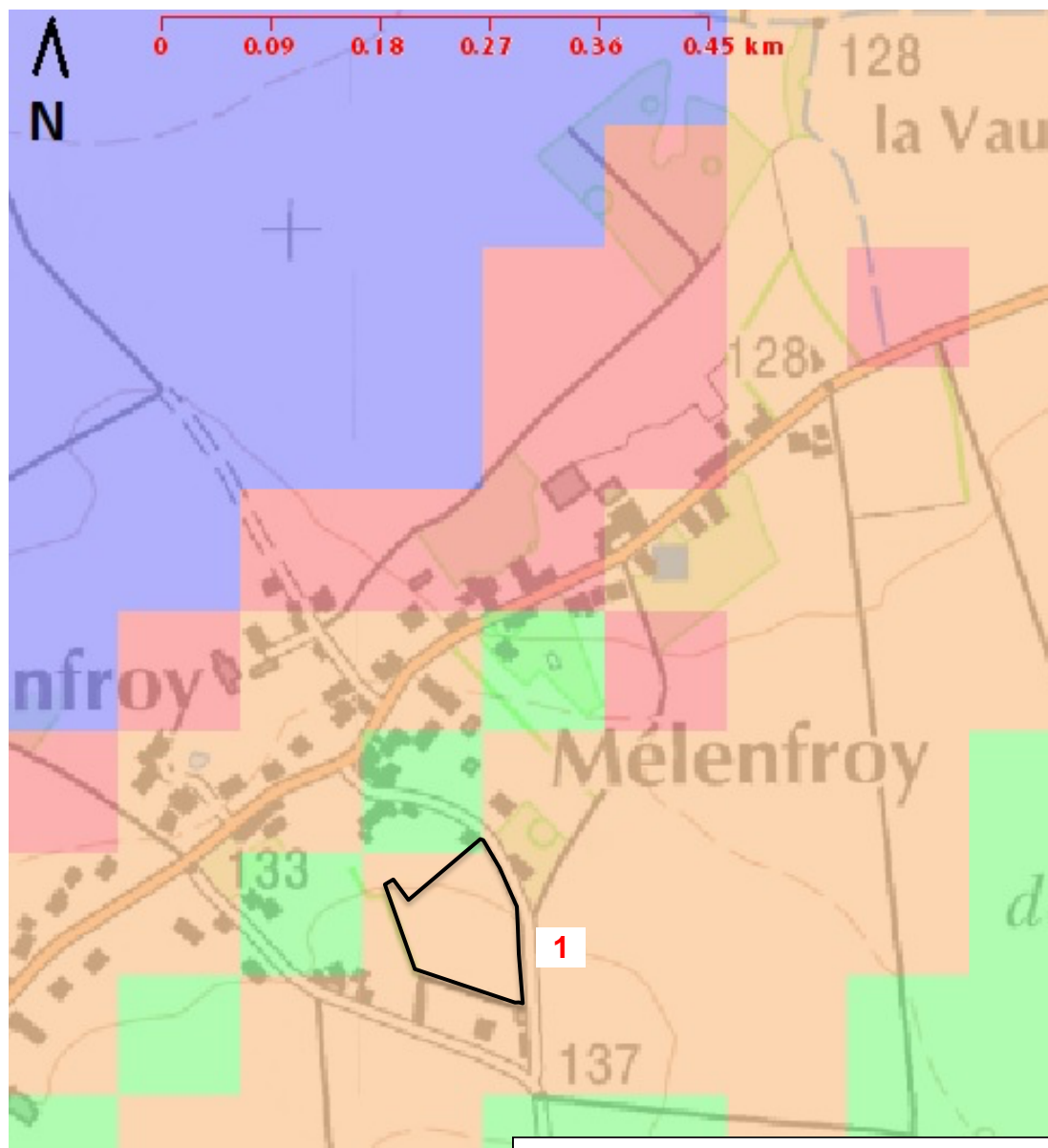
• **Examen du risque lié aux remontées de nappes** (source www.inondationsnappes.fr).

Tous les secteurs présentent une sensibilité moyenne à forte, par rapport au risque de remontée des nappes. Il est à noter que la plupart du site construit de Mélenfroy présente une sensibilité faible, moyenne ou forte à cet indicateur.

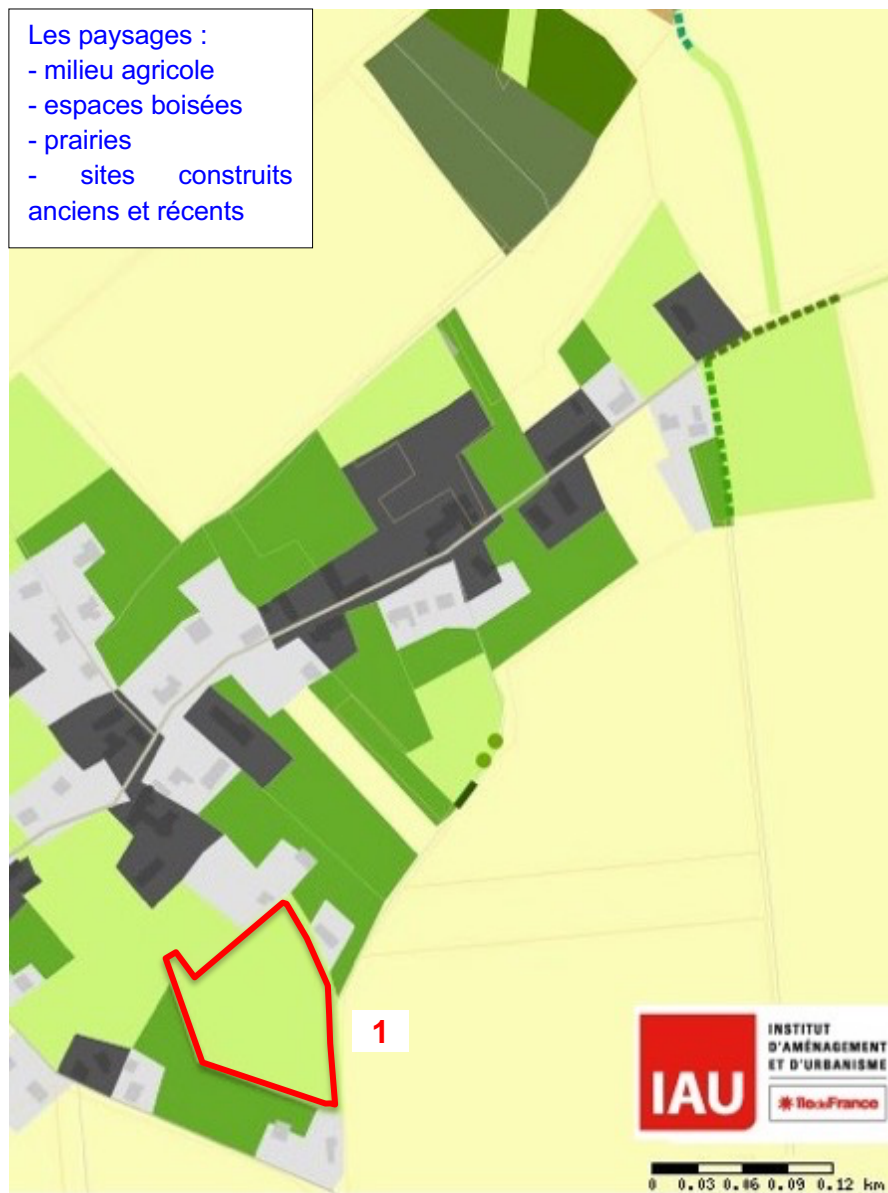
Le risque de remontée des nappes peut être également maîtrisé, à condition d'interdire toute création de sous-sols dans les sites concernés.

SECTEUR 1 : rue de Guingand.

Sensibilité moyenne.



• **La trame paysagère** (source : IAU-RIF)

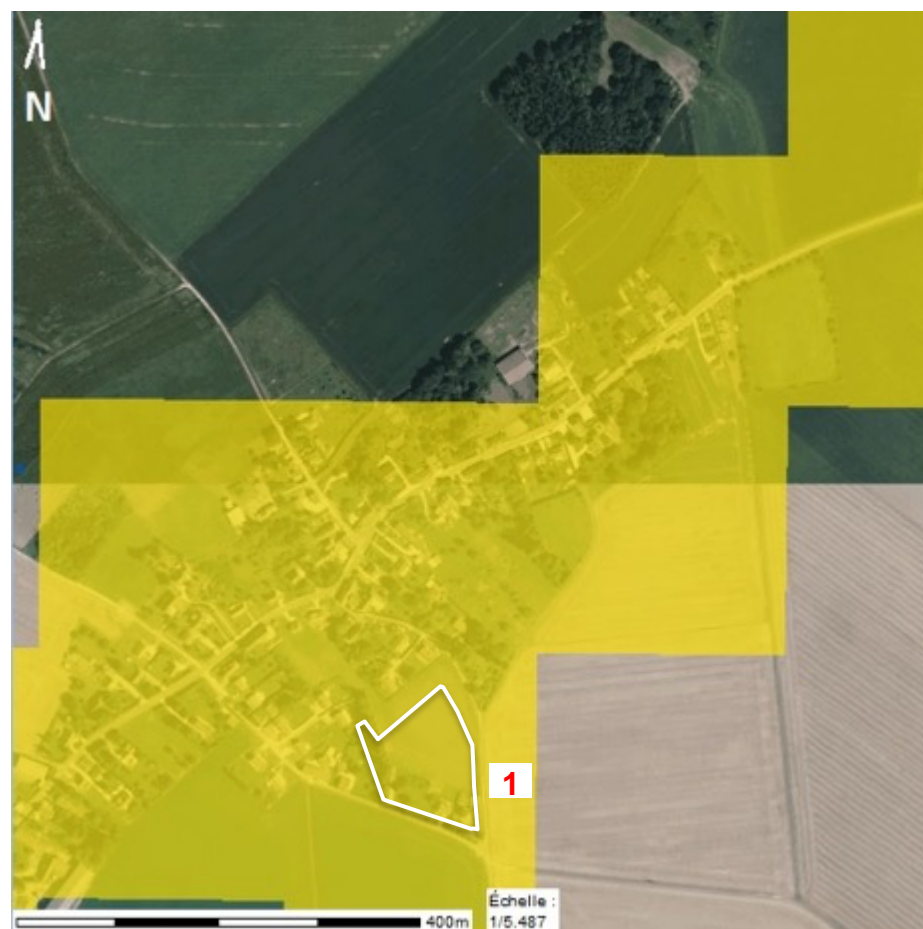


• **La trame boisée** (source : IAU-RIF)



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

- **Potentiel de développement des Réseaux De Chaleur** (source : DRIEE IDF)
- **Le risque de retrait gonflement d'argiles** (source BRGM)



Potentiel de développement RdC:

- ≤ 1000 MWh
- ≥ 1000 et < 2500 MWh
- ≥ 2500 et < 4000 MWh
- ≥ 4000 MWh



Argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

• **Les sols potentiellement pollués** (source BASIAS)

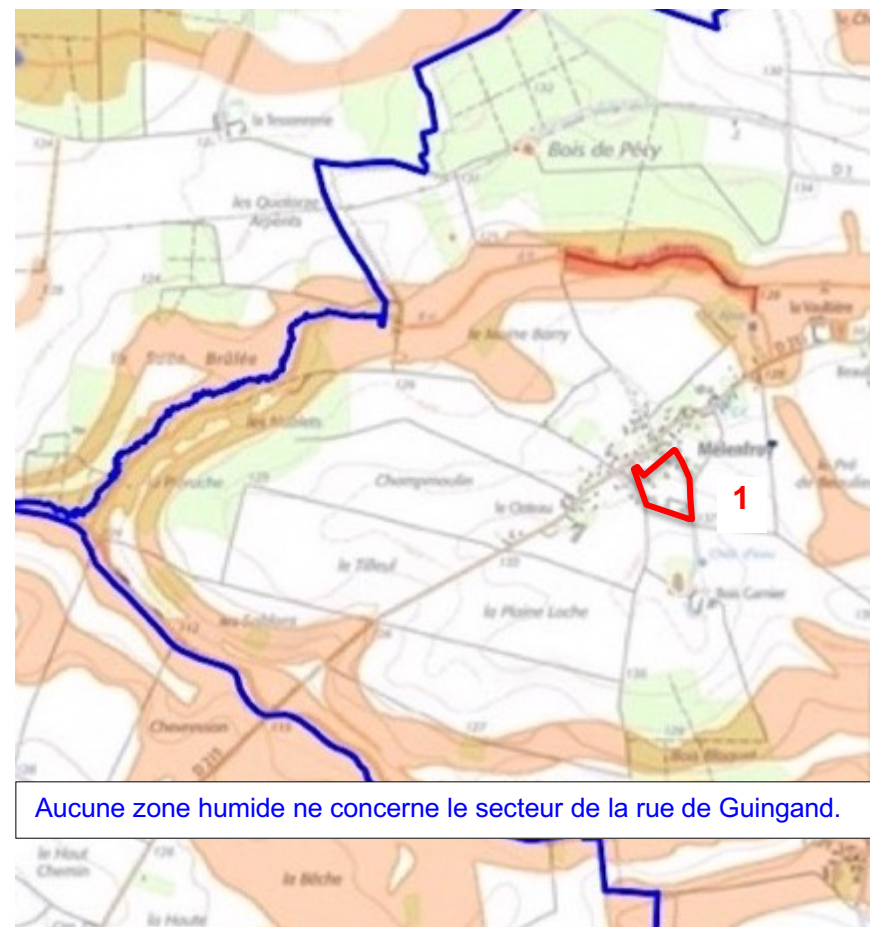


Indice dép.	Adresse	Activité	Etat
IDF7708560	3, Rue du Général De Gaulle	Renard Entreprise Traitement de surfaces	En activité
IDF7700167	5, Rue aux Renards	Société d'étude et de vente d'engrais Dépôt de produits chimiques	Activité terminée
IDF7709722	-	Station-service	-
IDF7709723	Ferme de Beaulieu	Station-service	-

Actuellement, la Municipalité n'est à connaissance d'aucun risque de pollution concernant le site IDF7700167 (il s'agit d'un hangar loué aux agriculteurs).

• **Les zones humides**

(http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map).



Aucune zone humide ne concerne le secteur de la rue de Guingand.

Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE, Uj, UX),
- les zones d'urbanisation futures (AU),
- les zones agricoles ou naturelles (A et N).

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

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant toutes les zones :

- Dispositions générales / Article 2 : [introduction de dispositions permettant de préserver les éléments remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage.](#)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Article 1.1 : [des interdictions sont ajoutées, afin de préserver les mares, les cours d'eau et les zones humides, en accord avec les orientations du SAGE.](#)

Sont interdits [...] notamment :

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*

- Article 1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : [ajout de précisions concernant toutes les zones, et introduction de la protection des éléments remarquables au titre de la Loi Paysage. Ces éléments sont identifiés dans le plan de zonage.](#)

Sont soumis à conditions :

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

- Article 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : [suppression du C.O.S. \(loi ALUR\).](#)

- Article 4.3 – Performances énergétiques et environnementales : [prise en compte des objectifs de développement durable.](#)

Voir article 4.3 du règlement de toutes les zones.

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir. [Introduction de règles afin de favoriser le maintien d'éléments végétaux locaux.](#)

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

- Article 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir : [ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables.](#)

→ Voir les articles 5.5 de toutes les zones du règlement.

- Article 5.7 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement : [prise en compte des objectifs de gestion des eaux pluviales via les mares, noues et fossés \(compatibilité avec le SDAGE\).](#)

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

- Article 6 – Stationnement : [définition plus détaillée des exigences en matière de stationnement des véhicules et des vélos.](#)

→ Voir article 6 du règlement.

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées : [définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles.](#) L'interdiction de création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé répond à la nécessité de limiter l'étalement urbain (objectif de la rubrique n°11 du PADD : La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) et la construction de bâtiments dans des terrains mal desservis.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les créations et modifications de voies (...) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- Article 8.2 – Assainissement : [introduction de nouvelles règles pour gérer les eaux pluviales dans la parcelle, en accord avec les orientations du SAGE.](#)

→ Voir articles 8.2 de toutes les zones du règlement.

*

*

*

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

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant les zones urbaines UA et UB :

- Article 1.1 – Interdictions : nouvelles interdictions dans un objectif de préservation du paysage et du cadre de vie des habitants (les éoliennes, certaines typologies d'activités nuisantes...).

- Les destinations suivantes sont interdites : commerces de gros, autres équipements recevant du public, industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition.

- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 m de hauteur.

- Article 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, dans l'objectif de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village. Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 45 m², dans l'objectif de favoriser la réalisation de petits logements (T2, T3,...), sans descendre en dessous de la taille d'un T1. Précision quant à la possibilité d'autoriser des constructions artisanales, commerciales ... sous condition de mettre en œuvre d'un régime de participations.

Sont soumis à conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du CU (...).

- En application des dispositions de l'article L151-14 du CU, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m² de surface de plancher.

- Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle, ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre d'un régime de participations (...).

- Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions : introduction de précisions quant à la hauteur des bâtiments, et de dispositions permettant de prendre en compte le risque d'inondation ou d'instabilité du terrain.

La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 2 ou R + 1 + comble, sous-sol non compris.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne sera pas situé à plus de 0,50 m au-dessus de la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction, ou du niveau de la voie de desserte au droit de la construction considérée, sans excéder 1,00 m par rapport à la cote du terrain naturel.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve des dispositions à prendre au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain.

- Article 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : [introduction de règles favorisant le stationnement des véhicules dans la parcelle et les objectifs de sécurités routière.](#)

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 7 m.

Un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

- Article 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : [reprise et ajustement de règles pour bien gérer l'implantation des constructions et des annexes, en définissant des distances par rapport aux limites séparatives.](#)

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles. Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 m.

- Article 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus : [édition de règles de volumétrie afin de préserver le style du village.](#)

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.

- Article 5.2 - Coefficient de non imperméabilisation : [introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 50%, justifié par la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, pouvant représenter des éléments porteurs de biodiversité, qui s'accompagnent à la trame verte déjà protégée en zone A et N \(protection de haies et bosquets en milieu agricole, ainsi que des espaces forestiers, au titre des EBC\).](#)

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées : [définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles en zone U.](#)

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Collecte des déchets : sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

- Article 8.2 – Assainissement / Eaux usées : [précision des conditions de réalisation des dispositifs d'assainissement autonomes.](#)

En cas d'impossibilité de branchement à court terme a un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées, ne seront admis que s'ils sont conformes aux prescriptions du service compétent.

- **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 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.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone urbaine UA :*

- Article 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus : *édition de règles de volumétrie afin de préserver le style du village. Toute construction nouvelle implantée entre deux constructions contiguës respectera des ruptures des alignements d'étages dans la composition de sa façade.*

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : *édition d'une série de règles architecturales (toitures, parements extérieurs, clôtures,...) exigeantes, dans un objectif de préservation du style rural traditionnel (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD). Une palette de coloris de référence, élaborée par le CAUE, est jointe au règlement. Introduction de dispositions pour réguler l'installation et l'aspect extérieur des ouvrages de production d'énergie. Introduction d'exceptions concernant les projets utilisant des techniques bio-climatiques.*

Voir article 4.2 du règlement de la zone UA.

- **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 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.

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, *concernant la zone urbaine UB :*

Voir description des changements concernant les zones UA et UB. En outre :

- Article 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : *introduction de règles de recul pour favoriser le maintien d'espaces verts ouverts en fond de parcelle. Cela permet une meilleure intégration paysagère des abords du hameau et du village et/ou le maintien d'espaces verts « tampon » entre les constructions.*

La marge de recul est portée à 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, toutefois, cette règle s'appliquera à l'une au moins de ces limites.

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : *les règles sont quasiment les mêmes édictées pour la zone UA. Voir article 4.2 du règlement de la zone UB.*

• **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 présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

→ *Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant la zone dédiée aux équipements UE :*

- En général - Introduction de la zone UE, qui n'était pas présente dans le POS antérieur.

Dans cette zone, ne sont autorisés que :

- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics de toute nature, et notamment (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; ...).*
- *Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.*
- *Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.*

En outre, par rapport aux autres zones urbaines, les règles suivantes permettent plus de souplesse :

- Article 3.1 / 3.2 - Emprise au sol / Hauteur maximale des constructions : *l'absence de règle d'emprise au sol et de hauteur permet plus de possibilités d'aménagement pour les équipements publics.*
- Articles 3.3 / 3.4 / 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives de propriétés / aux autres constructions sur une même propriété : *simplification des règles relatives à l'implantation des constructions (les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à 1 m).*
- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. *La seule règle édictée est la suivante : l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.*
- Article 6 - Stationnement : *simplification des règles, tout en assurant la création d'une offre de stationnement adaptée aux besoins (Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique).*

- **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.

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, *concernant la zone dédiée aux équipements UX :*

- En général - Introduction de la zone UX (qui correspond, en partie, à la zone NAa du POS antérieur).

Dans cette zone, sont autorisés différentes typologies d'activités et de commerces, ainsi que les logements, hébergements, s'ils sont nécessaires aux activités autorisées.

- Article 3.1 - Emprise au sol : introduction d'une règle d'emprise au sol de 60 % maximum.
- Articles 3.3 / 3.4 / 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives de propriétés / aux autres constructions sur une même propriété : reprise de l'essentiel des changements effectués pour les zones UA et UB.
- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : reprise de l'essentiel des changements effectués pour les zones UA et UB.
- Article 5.2 - Coefficient de non imperméabilisation : fixé à 20 %, il permet de maintenir, même en zone UX, quelques espaces verts.
- Article 6 - Stationnement : reprise de l'essentiel des changements effectués pour les zones UA et UB.

- **La zone UL :**

Il s'agit d'une zone correspondant à un projet touristique et de loisirs, lequel porte sur l'emprise de l'ancien camping de Cornefève. L'emprise au sol globale affectée à la zone UL est de 1.000 m². La hauteur des constructions autorisées est fixée à 6 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction.

- **La zone Uj :**

Il s'agit d'une zone correspondant aux fonds de jardins de plusieurs propriétés bâties.

*

* *

2. Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- **La zone AU :**

C'est une zone non entièrement ou pas 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 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, 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.

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 ».

→ Ces secteurs ont été inscrits en zones à urbanisation d'ensemble afin de répondre aux objectifs de développement démographique et de l'habitat de la Commune, étant donné que les possibilités de densification sont limitées et leur réalisation effective est incertaine.

→ **Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant la zone à urbaniser (AU) :**

Dans ces zones, on observe une reprise de principales modifications qui ont concerné l'ensemble des zones UA et UB (voir chapitre précédent).

En particulier : l'emprise au sol est limitée à 30 %, la hauteur est limitée à 11 m, le coefficient de non imperméabilisation est fixé à 50 %.

3. Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

* *

→ **Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant les zones agricoles et naturelles :**

- Article 1.1 – Interdictions : prise en compte des objectifs de protection des lisières cours d'eau, des mares et des zones humides (objectifs des rubriques n°4 « La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et n°5 « La préservation des continuités écologiques » du PADD).

Sont interdits :

- *le stationnement des caravanes et mobile homes.*
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

- *En outre, dans le secteur Azh (Nzh) : voir l'article 1.1 du règlement des zones A et N.*

- Article 1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : introduction d'une possibilité d'extension des bâtiments existants en zone agricole et naturelle (30%). Introduction du secteur Azh (Nzh) dédié aux zones humides.

- *Les aménagements et extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants et qui ne seraient pas autorisées, ainsi que leurs annexes, accolées ou non.*
- *En outre, dans le secteur Azh : (...) voir l'article 1.2 du règlement des zones A et N.*

- Article 4.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : introduction d'une règle afin de préserver les murs de clôture en maçonnerie pleine existants.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

- **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 est divisée en cinq 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, réserve foncière dédiée aux exploitations de carrières.**
- Le secteur Ad, correspondant à un projet de développement touristique (la Grange aux Bœufs).
- Le secteur Azh, correspondant aux zones humides fonctionnelles protégées, identifiées par le SyAGE.

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, *concernant la zone agricole (A)* :

- En général – Voir changements concernant les zones agricoles et naturelles, décrits dans le paragraphe précédent.
- Article 1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : possibilité d'exploitation de carrières, sous certaines conditions (demande d'autorisation) et d'installation de bande transporteuses. Application de l'article L151-11 du CU, autorisant le changement de destination de certains bâtiments existants en zone agricole, dans l'objectif de permettre des projets de développement touristique rural. Délimitation de STECAL dédiés à de projets touristiques (article L 151-13 du CU). Introduction du secteur Ab dédié à l'exploitation d'un puits de pétrole.
- *La réalisation de bandes transporteuses pour la desserte des carrières en exploitation.*
- *La possibilité d'une exploitation de carrière, dans les gisements identifiés au schéma départemental des carrières, sous réserve des dispositions réglementaires applicables lors de la demande d'autorisation.*
- *En outre, dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 (2°) du CU comme pouvant changer de destination (...) : voir description des projets et du règlement concernant la ferme de Beaulieu et la ferme de Cornefève par la suite du document.*
- *En outre, dans le secteur Ab : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une plateforme pétrolière.*
- *En outre, dans le secteur Ac et dans la zone Azh qui est incluse dans ce secteur :*
 - *Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'utilisation prévue de la zone.*
 - *L'exploitation de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.*
 - De façon générale, pour l'ouverture de nouvelles carrières, la remise en état agricole maximale après exploitation pourra s'accompagner de la création de bassins de retenue prévus par les études préalables. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'évacuation des eaux de ruissellement.*
 - *Les constructions, stockages de matériaux et installations nécessaires à l'exploitation et à la transformation des matériaux du sous-sol.*
- *En outre, dans le secteur Ad : voir description du projet et du règlement concernant la Grange aux Bœufs par la suite du document.*
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : obligation de préserver les espaces d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage.

Espaces paysagers identifiés : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

- 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 en zone N proprement dite.

Cette zone comporte cinq sous-secteurs :

- un sous-secteur Na, correspondant au parc du château de Beaulieu,
- un sous-secteur Ne, dédié à la préservation d'un verger existant et à l'implantation d'équipements sportifs de plein air,
- un sous-secteur Nj, correspondant à une zone de parc ou jardin,
- un sous-secteur NI : plan d'eau de l'ancien camping,
- un sous-secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE.

→ Principales dispositions réglementaires et justifications, concernant la zone naturelle (N) :

- En général – Voir changements concernant les zones agricoles et naturelles, décrits dans le paragraphe précédent.
- En outre : introduction des secteurs Na, Ne et Nj. → Voir description du projet et du règlement concernant le parc du Château de Beaulieu (zone Na) par la suite du document.

En outre, dans le secteur Na

- *La construction d'une salle de restauration (sous forme de tente fixe), dans la limite de 400 mètres carrés de surface de plancher.*
- *Des constructions légères à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, dans la limite de 100 m2, à condition qu'elles respectent les caractéristiques des zones humides identifiées.*
- *Les aires de stationnement liées aux activités autorisées à condition qu'elles respectent les caractéristiques des zones humides identifiées.*

En outre, dans le secteur Ne : Les jardins, parcs publics, équipements sportifs et aménagement de loisir légers, à condition qu'ils n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols.

En outre, dans le secteur Nj : Les jardins ou parcs, ainsi que les réalisations du type « jardins familiaux », avec un maximum de 100 m2 de plancher cumulés constructibles.

→ Principaux points d'évolution entre le PLU initial et le PLU révisé :

Préciser le secteur Uj (jardins des propriétés bâties) : définir ce que l'on peut y autoriser (dimension des annexes, piscines, etc.).

Devenir des fermes : limiter la reconversion à 5 logements par siège d'exploitation, et à l'artisanat, sous réserve du stationnement in situ.

Préciser le secteur Ac2 (exploitation différée des carrières) : le règlement doit préserver la possibilité d'exploiter.

Maintien du secteur Ae (Plateforme pétrolière) : il nécessaire de conserver cette emprise pour une future implantation (voir le PAC de la Préfecture).

Préciser le secteur Nj (projet de jardins familiaux) : il est aussi envisagé d'y aménager un verger.

Préciser le secteur NI (N de loisirs à Cornefève) : il est rappelé la nécessité de présenter un programme, concernant le nombre d'hébergements, les fonctions envisagées, etc. Voir en pages 86 à 88 du présent rapport.

*

*

*

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES

POS de 1996 (dernière modif. en 2003)	Superficie (ha)	PLU (2016)	Superficie (ha)	Evolution (ha)	PLU (2025)	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UA	9,66	UA	8,63		UA	7,88	
UB	13,69	UB	31,43		UB	28,71	
NB (Mélenfroy)	18,56	UE	3,28		UE	4,41	
					UL	2,96	
					UJ	7,98	
NAa (zone d'activité)		UX	2,67		UX	2,67	
TOTAL zone urbaine (U et NB)	41,91	TOTAL zone urbaine	46,01	4,1	TOTAL zone urbaine	54,61	8,6
INA	2,64	AU	4,78		AU	1,00	
IINA	4,1						
TOTAL urbanisation future	6,74	TOTAL urbanisation future	4,78	-1,96	TOTAL urbanisation future	1,00	-3,78
NCa	1 588,71	A	1 606,00		A	1 494,67	
NCb	39,1	Ab	2,21		Ab	2,12	
NCc	134,7	Ac	155,71		Ac	153,59	
					Ac2	92,46	
NCe	7	Ad	1,56		Ad	1,56	
N Cf	2,34	Azh	143,4		Azh	125,9	
TOTAL Agricoles (NC)	1 771,85	TOTAL Agricoles	1 908,88	137,03	TOTAL Agricoles	1 870,30	-38,58
NDa	286,5	N	75,12		N	78,94	
		Na	6,76		Na	6,76	
		Ne	1,78		Ne	4,55	
		Nj	0,17		Nj	0,17	
					NI	6,22	
		Nzh	69,8		Nzh	84,72	
TOTAL Naturelles	286,5	TOTAL Naturelles	153,63	-132,87	TOTAL Naturelles	181,36	27,73
Ensemble	2 107,00	Ensemble	2 113,30		Ensemble	2 107,27	

EBC	164,72	EBC PLU initial	158,98	- 5,74	EBC PLU révisé	163,71
Protection Loi Paysage	0	Protection Loi Paysage	7,20	+ 7,20	Protection Loi Paysage	7,42

NOTA BENE : la superficie communale du P.L.U (2113 hectares) est donnée par le référentiel territorial de l'IAU-IDF. La surface de 2 107 hectares est donnée par mesurage du Cadastre vectorisé sur logiciel Qgis.

→ JUSTIFICATIONS DES VARIATIONS DE SUPERFICIE

• Concernant les zones urbaines (U)

La superficie totale de l'ensemble des zones urbaines a légèrement augmenté, essentiellement en raison de :

- la création de secteurs Uj sur des jardins de propriétés bâties,
- la création d'une zone UE sur le cimetière,
- la création d'une zone UL sur l'ancien camping.

• Concernant les zones d'urbanisation future (AU)

Suppression de deux zones AU à Mélenfroy, en raison principalement de leur non faisabilité économique et foncière.

• Concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N)

La diminution des surfaces classées en tant que « agricoles » correspond essentiellement à la création de la zone Ac2 (carrières, à long terme). L'augmentation de la surface de la zone N provient principalement de reclassement en zone N de bosquets inscrits dans l'espace agricole.

L'augmentation de la surface des zones Ne résulte du classement des deux stations d'épuration.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'augmentation des surfaces en EBC est liée principalement à des rectifications opérées à partir de la vue aérienne du 22 septembre 2021.

D'autre part, on observe que la Municipalité a décidé de maintenir en EBC certains bosquets en milieu agricole, qui n'étaient pas protégés dans le POS. Il s'agit du bois Garnier (5 457 m²), du bosquet au lieu-dit Les Sablons (5 207 m²) et d'une petite langue boisée au lieu-dit La Chaponnière (2 449 m²). Cette disposition répond à l'objectif de protection des continuités écologiques et des paysages, poursuivi par la commune.

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	
bâti pouvant changer de destination	
77357_ZONE_URBA_20171214	
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	
Nl : 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.
<u>Développement touristique emprise de l'ancien camping</u>
Sans changement.
<u>Créations pour limiter la densification.</u>
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.
<u>Création de la révision du PLU à Cornefève.</u>
Sans changement.
Rectifications ponctuelles des limites (vis-à-vis EBC).

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

D - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U avec les plans et programmes

1. Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (rappel de la page 4)

- **A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :**

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans les principaux espaces déjà construits (le bourg de Pécy et le hameau de Mélenfroy), sans pour autant interdire toute évolution (corps de fermes, reconversion des bâtiments) dans les sites isolés.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage, notamment afin de poursuivre un développement touristique rural. Il définit des possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U. permet l'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.).

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

→ Le zonage consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Il prévoit de ne consommer que 1,45 hectare d'espaces agricoles (d'ailleurs déjà engagés par les autorisations délivrées entre septembre 2021 et fin 2024), pour la plupart en continuité immédiate des tissus déjà construits. Il s'agit de créer des possibilités d'urbanisation à Mélenfroy, en respectant la morphologie du hameau et en exploitant également des fonds de jardins.

Le PLU préserve les arbres remarquables, et les protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du bourg dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit. Il préserve aussi quelques éléments remarquables du patrimoine (le château, les puits,...), et les protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'objectif de développement des transports alternatifs à la voiture individuelle). La politique du stationnement trouve son expression dans le règlement

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° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction, y compris dans les entrées de ville. Outre cela, la principale disposition aura consisté à imposer des aménagements paysagers et des espaces verts dans le cadre des OAP de la zone AU à Mélenfroy.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconvertir les corps de fermes tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 71,5 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 65 nouveaux logements (après pondération avec un taux de réalisation de 50%), comprenant :

- 43 logements pouvant se construire dans le tissu construit (densification),
- 22 logements pouvant s'installer dans les anciennes fermes.

Cette valeur est toutefois incertaine, car le renouvellement du parc du logement et la densification sont des phénomènes très dépendants de la volonté des propriétaires. La seule densification pourrait donc s'avérer insuffisante pour permettre l'accueil d'une nouvelle population, dans la perspective du renouvellement démographique envisagé dans le PADD. C'est pour cette raison qu'une extension limitée des périmètres urbanisés est prévue, avec un potentiel de 24 logements.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement et recherchée dans les OAP.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U réserve des espaces affectés aux équipements collectifs (zones UE) ; les commerces, aussi bien que les activités économiques (dont touristiques), sont autorisés en zone UA et UB.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

- Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires.
- Quant au développement des communications électroniques, le déploiement de la fibre optique dans la commune est effective depuis 2018.
- Le PADD communal poursuit un objectif de développement des circulations douces, et les OAP préconisent

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le règlement interdit l'implantation ou l'aménagement de nouvelles installations nuisantes, notamment dans le cas de la transformation des corps de fermes.

→ Les dispositions prises par le syndicat mixte de l'Est-Seine-et-Marne pour le traitement des ordures ménagères (SMETOM) répondent aux directives du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), approuvé en novembre 2019. Lequel a remplacé les trois plans régionaux d'élimination des déchets approuvés le 26 novembre 2009 : PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilé ; PREDD : consacré aux déchets dangereux ; PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des espaces cultivés et des ensembles naturels existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*) ou de la Loi Paysage.

→ Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources naturelles et les continuités écologiques.

→ Le P.L.U intègre les prescriptions du SDAGE, du SAGE et du Schéma d'Assainissement :

- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions nouvelles dans les secteurs équipés.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées, ne seront admis que s'ils sont conformes aux prescriptions du service compétent.
- Interdiction d'évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

*

* *

- Compatibilité avec l'article R 151-21 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

Le règlement des zones UA et UB prévoit que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du CU (...). »

Il a été décidé d'édicter cette disposition, en cohérence avec les estimations de densification exposés au regard de la compatibilité du PLU avec le SDRIF, et dans l'objectif de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village, et de mieux maîtriser l'urbanisation à l'intérieur de grands terrains constructibles.

*

*

*

- Compatibilité avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

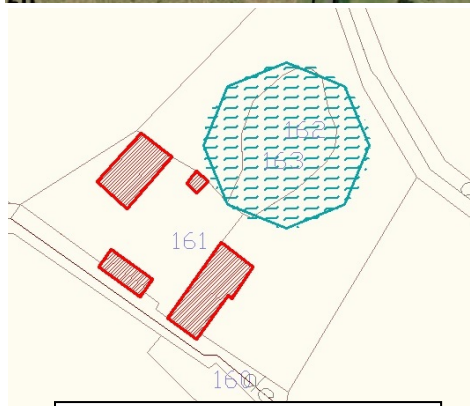
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

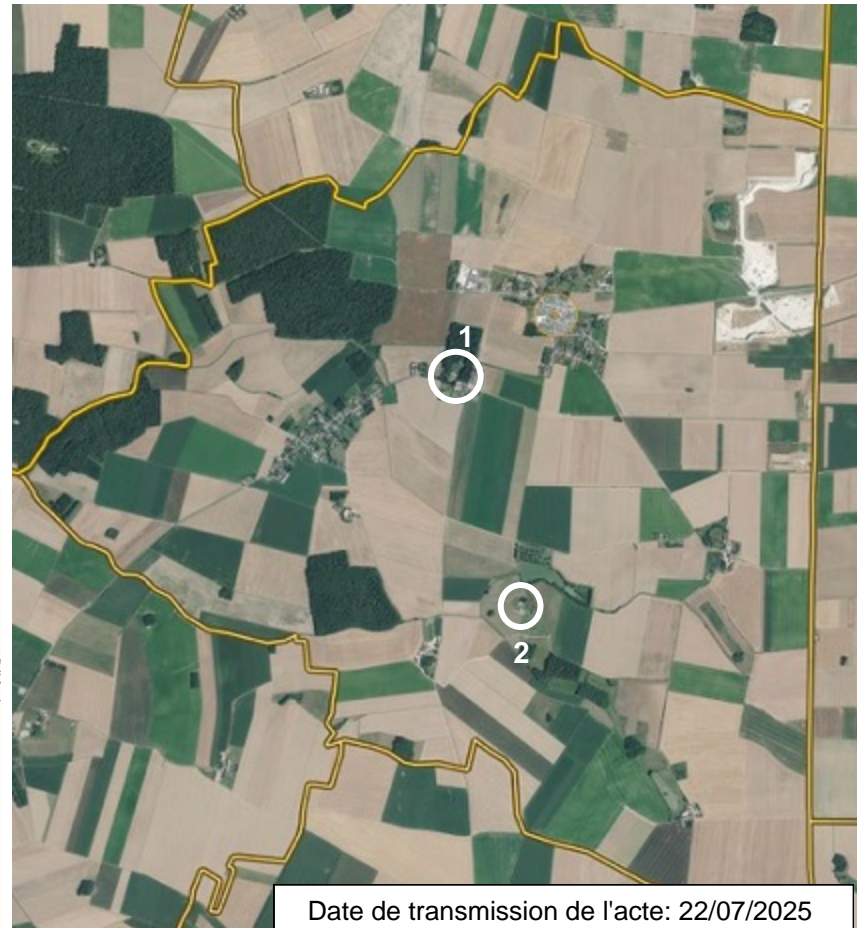
Deux secteurs, auparavant situés en zone agricole, ont été désignés, afin que leurs bâtiments puissent changer de destination, dans l'objectif de permettre un développement touristique de ces sites et au même temps de préserver les bâtis existants.



1. La ferme et le château de Beaulieu.



2. La ferme de Cornefève



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. La ferme et le château de Beaulieu

Actuellement le site accueille une activité d'exploitation agricole et d'élevage dans les bâtiments de ferme, de location de chambres d'hôtes, salle de réception dans les bâtiments du château. Une fromagerie a ouvert en 2016, dans l'objectif de réaliser des produits de qualité et issus d'une agriculture biologique.

L'ouverture de la fromagerie sera accompagnée d'un projet de développement du site. Le projet prévoit l'aménagement des bâtiments en pierre meulière, actuellement inadaptés aux matériels agricoles, afin de : développer des ateliers de transformation, créer un magasin et un point d'accueil pour les enfants pouvant pratiquer des activités liées à la découverte du site. L'assainissement se fera par phyto-épuration, et permettra d'alimenter les douves du château.

Le porteur du projet envisage de réaménager les communs et l'orangerie en salle de réception, aménager un gîte supplémentaire dans la fermette du château, implanter une serre dans le potager. Les anciennes écuries prolongées par l'orangerie seront concernées par un projet de création d'une salle de réception, un agrandissement de la surface actuelle (320 m²) de 40 m² sur le potager, afin de disposer d'une salle de réception, d'un office traiteur et de sanitaires. Un parking de 1500 m² (100 voitures) existe déjà. La fermette du Château sera dédiée à la location en tant que gîte ou habitation (3 personnes maximum). Deux logements existants sont à réhabiliter, 1 à créer.

Le potager sera concerné par un développement du maraichage et de la permaculture, ainsi que par activités et ateliers pour les enfants, et une serre indépendante.

- Le projet « ne compromet pas l'activité agricole du site » :

D'après le règlement, seront autorisées : « *Pour la ferme de Beaulieu : les sous-destinations à usage d'artisanat (sous réserve d'absence de bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse), de commerce de détail, de restauration et d'hébergement hôtelier ou touristique.* »

Le règlement permet la continuation de l'activité agricole et d'élevage, tout en introduisant une liberté de différenciation des activités pour le propriétaire. L'objectif est de favoriser une meilleure utilisation des volumes bâtis et un développement du tourisme rural associé aux activités agricoles et de production du fromage. A priori, aucun impact n'est prévu sur la circulation des engins agricoles, ni sur le drainage, le ruissellement ... en raison et du fait qu'il s'agit essentiellement de réaménager des bâtiments existants.

- Le projet « ne compromet pas la qualité paysagère du site » :

Les douves présentes sur le site sont identifiées au plan de zonage, dans l'objectif de préserver ces éléments paysagers. Tous les espaces environnants, classés en zone agricole, vont maintenir leur vocation.

Les bâtiments pourront changer de destination, tout en conservant leur aspect extérieur. De plus, le château est identifié au titre de la loi Paysage, afin de préserver cet élément remarquable du territoire.

Les nuisances sonores, pollutions, etc. seront limitées, en raison de la localisation isolée du site, et en particulier de la distance de celui-ci par rapport au village et au hameau.

2. La ferme de Cornefève

Actuellement le site comporte trois bâtiments d'habitation / gîte, avec un swin golf implanté sur 3 ha. Actuellement la mare est aménagée en réserve d'eau pour les pompiers.

L'assainissement (réalisé en 1992) s'effectue par une collecte dans un réseau de fosses toutes eaux et un filtre à sable.

Le projet est de continuer à accueillir des cavaliers/chevaux, séminaires, réceptions,... tout en prévoyant des bâtiments aux normes Personnes à Mobilité Réduite. Le règlement permet la continuation de l'activité touristique actuelle, tout en donnant la possibilité de réaliser quelques extensions nécessaires au bon développement du site.

Pour cela, les propriétaires souhaitent agrandir un des bâtiments de 50 m² par une véranda sur la terrasse et également agrandir la réserve actuelle d'environ 40 m², afin d'augmenter la capacité de stockage de matériels pour les réceptions (tables, chaises,...). Ils projettent en outre de réaliser une structure de 30 m² pour une chambre avec sanitaires accessible pour les PMR.

- **Le projet « ne compromet pas l'activité agricole du site » :**

D'après le règlement : « Pour la ferme de Cornefève : une extension globale de 100 m² de surface de plancher existante est autorisée, pour même usage de restauration et d'hébergement hôtelier ou touristique. »

Actuellement la ferme n'est pas active et accueille, depuis 1993, des habitations / gîtes. Le site est isolé au milieu de champs cultivés. Cependant, en raison des faibles extensions autorisées, le projet ne portera pas atteinte à l'activité agricole environnante.

- **Le projet « ne compromet pas la qualité paysagère du site » :**

La mare présente dans les environs du site est identifiée au plan de zonage, dans l'objectif de préserver cet élément paysager. Tous les espaces environnants, classés en zone agricole (A) ou en zone humide (Azh), vont maintenir leur vocation.

3. Les fermes de Bois Garnier, de la Cour, des Gérards, de Givry, Mirvaux, Noas et la Vaultière

- Pour les autres fermes identifiées (et pour les bâtiments patrimoniaux uniquement : se reporter au plan de zonage), sont autorisés les changements de destination ci-après :

- . Artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique,
- . Entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
- . Logements : avec une surface de plancher maximale par siège d'exploitation (225 m²) et une taille minimale pour les logements (45 m²),

Sous les réserves suivantes, pour l'ensemble des fermes concernées :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- un stationnement sur la propriété considérée, à l'exclusion de tout stationnement sur voie publique,
- interdiction de dépôts divers à l'air libre, véhicules usagés ou non roulants,
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de capacité suffisante, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.



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

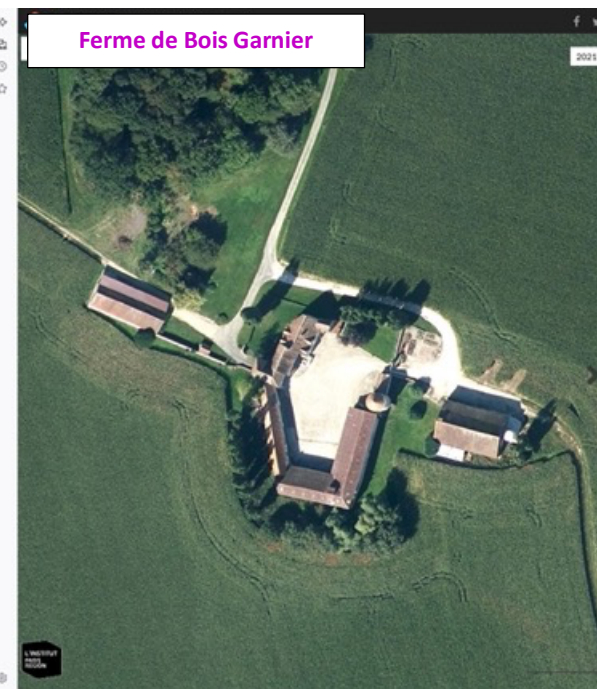
Hameau et ferme de Mirvaux



Ferme de la Vaultière



Ferme de Bois Garnier



Ferme de Noas



Ferme de la Cour



Ferme des Gérards



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

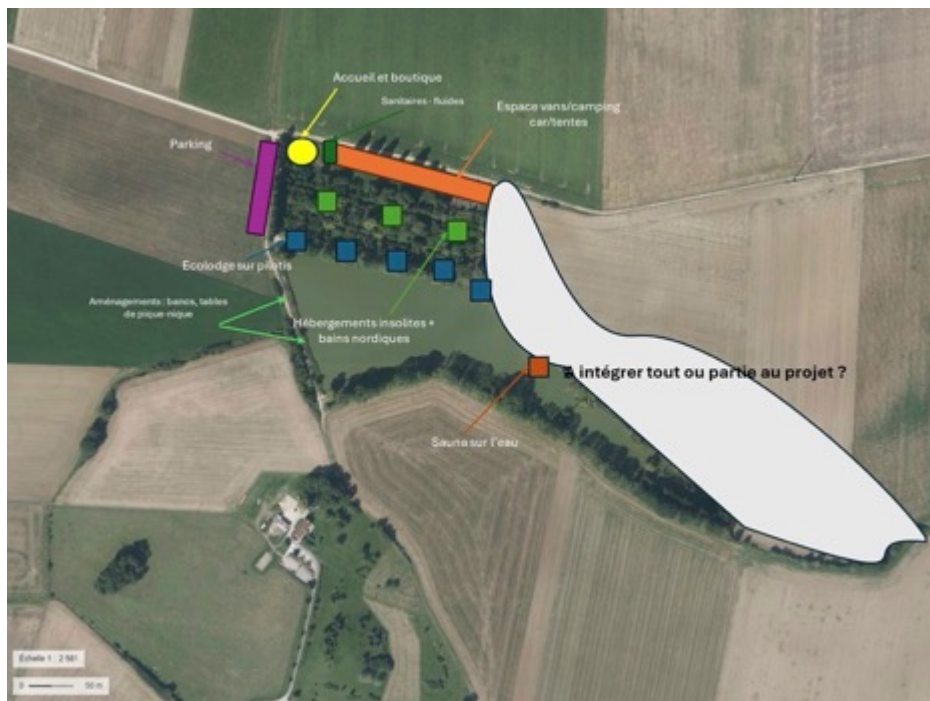
3. Le programme global de développement touristique projeté en 2025, comprenant l'ancien camping (avec l'assistance de Seine-et-Marne Attractivité).

ORIENTATIONS DU PROGRAMME établi par Seine-et-Marne Attractivité	REMARQUES AU REGARD DE L'URBANISME
A - Pour le camping, l'étude propose le parti d'aménagement ci-après :	
<i>Développer une offre d'hébergements alternatifs, sur le modèle de l'éco-domaine de la Réverie ou de la Maison du Rocher, plutôt qu'un camping traditionnel.</i>	--
<i>Ce lieu intégrerait 5 ou 6 cabanes sur pilotis sur la berge Nord, un sauna sur l'eau dans la partie Est (accessible en barque), et plusieurs hébergements alternatifs sur l'ancien camping : roulotte, tiny-house, yourte, tipis...avec leurs bains nordiques et toilettes (sèches ?), leur brasero et leur panier repas de produits du terroir (produits de la ferme et produits locaux).</i>	Pour les cabanes sur pilotis, la question est posée à la DDT (emprise au sol). On a retenu, pour les hébergements du type HLL ou résidences mobiles de loisirs, 25 unités x 35 m2, soit 875 m2, arrondis à 1.000 m2 (pour les locaux communs). Les constructions implantées dans l'ancien camping <u>ne seront pas</u> comptabilisées en consommation d'espaces (lettre DDT du 19 mars 2023).
<i>Un espace pour quelques vans/camping-cars/tentes pourrait être conservé également. L'aménagement paysager sera essentiel pour permettre un sentiment d'intimité aux visiteurs.</i>	Cet espace de stationnement, devra être inscrit dans l'emprise de l'ancien camping. Il ne sera donc pas comptabilisé en consommation d'espaces. Il y aurait toutefois un intérêt à le traiter en surface perméable.
<i>L'ensemble des berges ne semblent pas intégrées dans le camping : il serait intéressant de demander à intégrer les berges et une partie des terrains à proximité dans le projet pour augmenter le potentiel d'hébergements du lieu en préservant l'intimité et l'aspect naturel/sauvage du site.</i>	Δ On ne peut pas étendre les emprises aménagées existantes : l'ensemble du PLU de Pécyc est en effet limité à moins de 1,45 ha d'extensions (au regard du SD-RIF E). Ce qui signifie que l'on a dû réduire de près de 2 hectares les extensions actées dans le PLU actuel (avec ses 3,3 ha d'extensions).
<i>Cet aménagement permettrait de proposer une offre expérientielle en tant que telle, facile à marketer, un site de destination où les gens viendraient vivre une expérience de ressourcement en pleine nature, différente des offres hôtelières ou de campings classiques. Ce positionnement permettrait ainsi de contourner l'écueil des faibles flux touristiques du territoire. Il serait également cohérent avec les engagements et le positionnement bio++ et respectueux de la nature de la ferme. Peu d'offres équivalentes existent en Seine et Marne.</i>	" ... " Δ Réintégrer le stationnement dans l'emprise de l'ancien camping.
B - Pour le château, l'étude propose le parti d'aménagement ci-après :	
<i>Capitaliser sur ce château de très belle apparence pour développer une offre événementielle de mariage "bohème chic / chic champêtre" : un ensemble patrimonial remarquable, une chapelle consacrée et bien conservée, un jardin Le Nôtre facilement "marketable", entouré de douves qui offre de très belles perspectives (photos, cocktails, animations); des bâtis et une prairie qui peuvent être les supports d'offres complémentaires (logements, gîtes, chapiteau); un bois qui peut permettre de développer des logements insolites également, en lien avec le camping, mais plutôt pour la cible des invités des mariages (enjeu de cohabitation avec les festivités bruyantes).</i>	Puisque les archives mentionnent en effet un jardin aménagé initialement par Le Nôtre, sans doute serait-il habile d'en reconstituer à terme les principaux traits : l'état actuel du parc ne témoigne pas de cet aménagement historique. NOTA BENE : l'étude du PLU a mis en évidence que Louis-Sulpice Varé (concepteur du Bois de Boulogne) a reconfiguré ce parc au milieu du XIX ^e siècle : on a donc le choix ...
<i>De nombreux sites de mariage existent autour, mais on observe une vraie demande en IDF (un ou deux ans d'attente en général) - la proximité de la ferme permettrait de proposer des services complémentaires assez recherchés : bottes de paille, tracteur, décoration champêtre. Une offre de brunch le lendemain pourrait être étudiée en lien avec les produits de la ferme ou des partenaires de Seine et Marne.</i>	--

ORIENTATIONS DU PROGRAMME établi par Seine-et-Marne Attractivité	REMARQUES AU REGARD DE L'URBANISME
B - Pour le château, l'étude propose le parti d'aménagement ci-après :	
<i>Une cuisine professionnelle serait à terme un plus mais les traiteurs ont l'habitude de travailler sans (installation électrique à prévoir à proximité du chapiteau ou de l'orangerie avec assez de puissance le cas échéant, pour les cuisines, la climatisation / chauffage / éclairages...). Prévoir des sanitaires adaptés aux nombres d'invités potentiels.</i>	--
<i>L'aménagement progressif du château permettrait de proposer des chambres pour les mariés (suite nuptiale) ou les familles avec cependant un enjeu de mises aux normes notamment ERP au-delà de 15 personnes (système incendie, alarme, présence de quelqu'un sur site ou en toute proximité (cf. préconisations à voir avec le SDIS 77).</i>	Δ Le parking prévu sur le plan, à l'extérieur de l'enceinte du parc du château est existant.
<i>Enjeux :</i>	
<i>- obtenir un passage du bois de zone N en NL (ou zone équivalente, permettant à terme l'installation d'habitats insolites) ;</i>	Δ Après examen, il a été souhaité privilégier la reconversion des bâtiments existants.
<i>- obtenir le droit d'installer un chapiteau de mariage en début de prairie (Nord du château) ou en entrée de domaine Sud ou Ouest pour les réceptions dans un premier temps (test et lancement moins coûteux et plus rapide qu'avec la création d'une Orangerie pérenne) ;</i>	C'est le sujet du chapiteau démontable (voir avec la DDT quel est le régime juridique applicable).
<i>- obtenir le droit de créer à moyen terme une Orangerie en entrée de domaine Sud ou Ouest, dans la continuité des bâtis en pierre ;</i>	Dimensions à préciser, mais une extension est <i>a priori</i> recevable, sans entrer dans un calcul de consommation d'espaces.
<i>- obtenir le droit de créer de la surface habitable dans les bâtis alentours pour une offre de gîte/salle de séminaire.</i>	La création de surfaces habitables dans les volumes existants est possible (avec passage en CDPENAF).
<i>Ces événements permettraient de rentabiliser assez rapidement les investissements (chapiteau, Orangerie, travaux du château) et de renforcer l'activité du camping en apportant des flux d'avril à octobre. Prévoir si cela n'existe pas une mise en éclairage du domaine, nécessaire pour ce type d'évènements (sécurité + prestige).</i>	Sans oublier de gérer la trame noire.
C - Pour la ferme, l'étude propose le parti d'aménagement ci-après :	
<i>Proposer une offre de ferme pédagogique et séminaires à la ferme, pour lesquelles une demande existe mais sans offre très développée.</i>	--
<i>Peu de fermes en Seine et Marne ont une activité d'élevage, encore moins de production sur place. La proposition de ferme pédagogique avec différents animaux, et petites activités pour enfants est très demandée : donner le biberon aux veaux ou aux chèvres, nourrir les animaux, prendre soin d'eux, apprendre à faire du fromage, simplement voir les animaux emblématiques de la ferme (et +) : basse-cour, cochon, poneys, lama...</i>	--

ORIENTATIONS DU PROGRAMME établi par Seine-et-Marne Attractivité	REMARQUES AU REGARD DE L'URBANISME
C - Pour la ferme, l'étude propose le parti d'aménagement ci-après :	
<i>Cette offre pourrait s'adosser au camping et à une offre d'hébergement à la ferme, insolite (roulotte ou tiny-house dans le verger - à assurer au PLU - aménagement du pigeonnier). Elle demande par contre de repenser l'organisation logistique de la ferme (machines qui passent etc.) et d'aménager l'offre pour la rendre accessible aux familles. Elle pourrait débiter par des tests ponctuels autour d'ateliers animés lors de vacances scolaires, permettant dans un premier temps de s'appuyer seulement sur un aménagement ponctuel de l'activité.</i>	Δ Après examen, il a été souhaité privilégier la reconversion des bâtiments existants.
<i>Cette offre pourrait aussi s'adapter aux professionnels, en quête d'offres insolites, engagées et dépayssantes : un format matinée de travail et après-midi à l'étable pourrait être développé. Certains sites proposent des salles de réunions insolites, type yourte, tente, ou roulotte, permettant là aussi dans un premier temps d'avancer à moindre coûts pour tester le marché et adapter l'offre.</i>	--

Schémas proposés dans l'étude de Seine-et-Marne Attractivité.



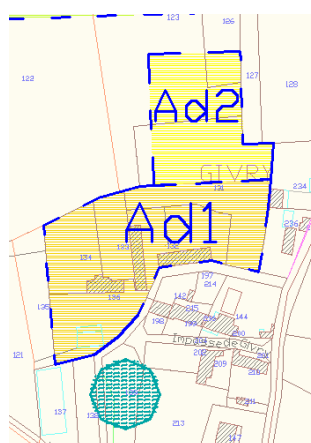
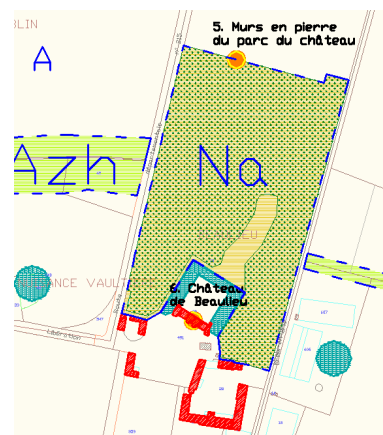
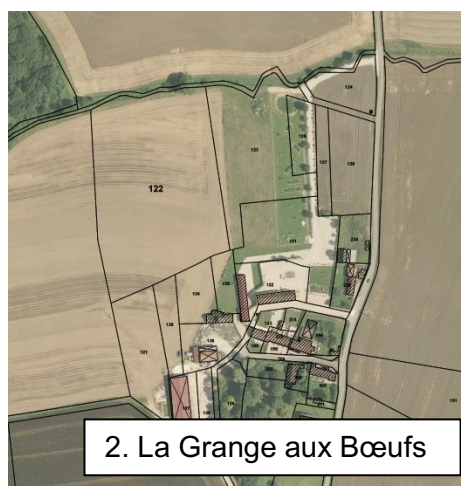
Date de transmission de l'acte: 22/07/2025
Date de réception de l'AR: 22/07/2025
077-217703578-DE_2025_038-DE
A G E D I

- Compatibilité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

→ **Deux STECAL** ont été délimités (10,34 ha au total), afin de permettre un développement touristique compatible avec le caractère naturel ou rural de ces sites.



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. STECAL du site de la Grange aux bœufs : zone Ad (1,56 ha)

- Justification du caractère exceptionnel eu égard aux caractéristiques du territoire, de la zone concernée, de la nature du projet :

L'ensemble de la Grange aux Bœufs (lieu-dit Givry) accueille actuellement une maison d'habitation et ses dépendances en ruines, un hangar abritant une chaufferie biomasse qui alimente en chauffage et eau sanitaire la grange aux bœufs, la résidence principale des propriétaires et 4 logements locatifs.

Les parcelles B 126-123-131 sont en partie déjà transformées en chemin d'accès et parking pour la salle de réception et le gîte, en station d'épuration (assainissement autonome) par lits filtrants et en parc animalier.

Les propriétaires souhaitent développer un projet touristique autour de la Grange aux Bœufs. Il s'agit de permettre la réalisation de quelques structures d'hébergement légères dans ce secteur, et notamment dans la parcelle B 122, actuellement cultivée et louée par bail verbal à M VANDAELE Samuel.

- Prise en compte dans le règlement du caractère du STECAL :

Le secteur a été décomposé en deux sous-secteurs, afin de différencier les possibilités offertes par le règlement selon la nature du secteur : Ad1 (1,01 ha) et Ad2 (0,55 ha).

Les dispositions du règlement cadrent les modalités de développement du secteur, dans l'objectif de préserver le caractère rural du site et de ne pas engendrer de la consommation d'espaces :

« En outre, dans le secteur Ad :

Une extension globale de 1 000 mètres carrés de surface de plancher est autorisée.

- *Dans le secteur Ad 1 : une construction nouvelle à usage d'équipement recevant du public.*
- *Dans le secteur Ad 2 : des constructions légères à usage d'hébergement hôtelier ou touristique. »*

*

*

*

• Vestiges archéologiques :

A Pécy on constate la présence de secteurs d'intérêt archéologique (voir plan ci-après, textes de référence en annexe).

Le Service Régional d'Archéologie d'Ile de France signale les secteurs archéologiques suivants :

- Sites archéologiques dont la préservation sur place est impérative :

- 1 - le Chauffour,
- 5 - Mirvaux.

- Sites archéologiques pour lesquels ce service demande à être consulté pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol :

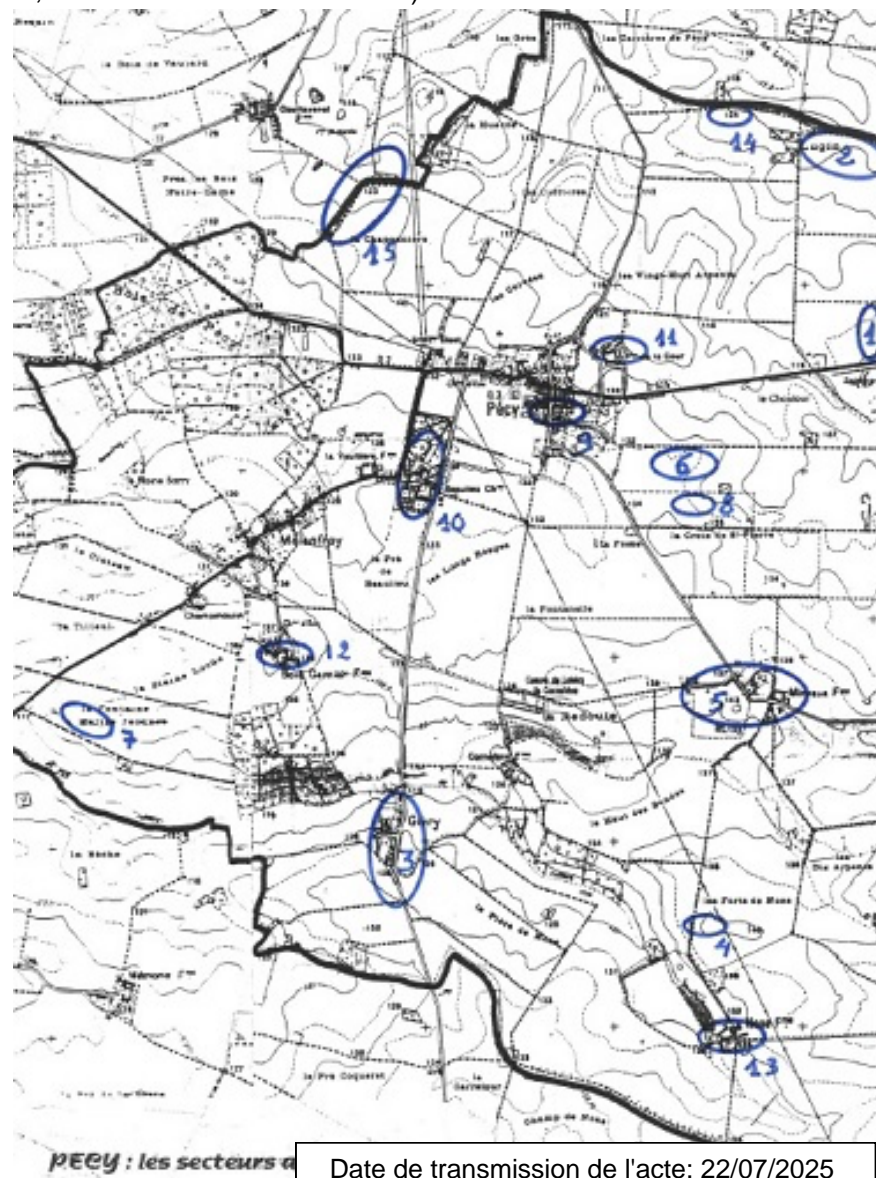
- 2 - le Lugin,
- 6 - la Croix Saint Pierre,
- 9 - église Sainte Madeleine et ses abords,
- 10 - château de Beaulieu,
- 12 - Bois Garnier.

- Sites archéologiques pour lesquels ce service demande à être consulté pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol et d'une surface supérieure ou égale à 500 m2 :

- 3 - Givry,
- 4 - les Forts de Noas,
- 7 - fontaine à Maître Jacques,
- 8 - la Croix Saint Pierre,
- 11 - Ferme de la Cour,
- 13 - Ferme de Noas,
- 14 - sud du Bois les Carrières de Pécy,
- 15 - la Chaponnière.

Ce service rappelle que l'application de l'article R -111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra y être systématiquement prévue. Par ailleurs, il existe un certain nombre d'indices archéologiques dont la localisation exacte reste à préciser le long de la route départementale 209, ancienne voie romaine.

Source : POS de Pécy approuvé en 1996.



- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance (pièces n° 5.D.1 et 5.D.2).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

*

*

*

2. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

57. Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.

→ Justification : Logements 2040 (sur périmètre urbanisé 2021) : 404. Espaces d'habitat urbanisé en 2021 : 62 hectares. Densité de l'habitat en logements/ha : 6,52. Taux d'augmentation (6,52 / 5,74 en 2021) = 13,6 % > 13%

86. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses.

→ Justification : la densification théorique est de 65 logements (dont 22 dans les fermes), soit + 18 % du nombre de logements de 2021 (356).

87. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- au moins égale à 20 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

→ Justification : la capacité d'urbanisation (déjà engagée par diverses autorisations en 2025) est de 25 logements / 1,45 ha, soit 17 logements /ha, valeur très proche du SDRIF E.

95. A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 54 des "orientations réglementaires").

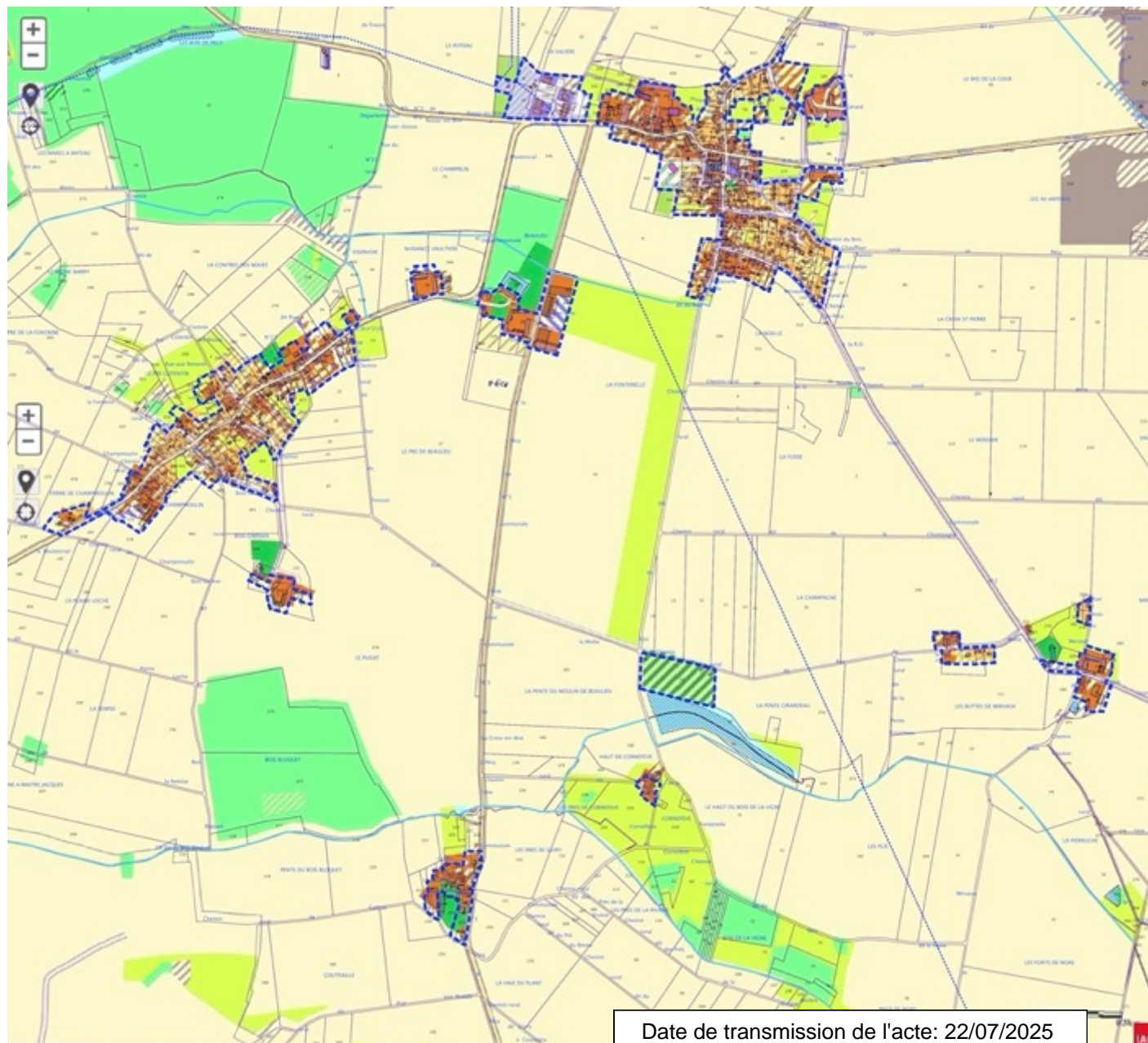
→ Justification : le périmètre urbanisé de référence 2021 est de 71,5 hectares, et l'extension de 1,45 hectares, soit 2,02 % du périmètre urbanisé de référence.

- La révision du plan local d'urbanisme de Pécy est donc compatible avec les orientations du SDRIF E.

Nota : justifications de l'interprétation du périmètre urbanisé de référence sur la base du MOS 2012, en 81 postes (ci-dessous), et par comparaison avec les photographies aériennes.

Certaines surfaces identifiées en tant qu'agricoles dans le MOS ont été comptabilisées dans l'espace urbanisé de référence, en raison de leur localisation en « dent creuse » et de leur continuité avec la forme du tissu construit. La situation du bourg et du hameau de Mélenfroy est reportée ci-contre.

La différence entre l'évaluation du référentiel de SDRIF-Explorer et celle du PLU réside principalement dans la prise en compte, dans l'évaluation du PLU, des 3 hectares de l'emprise de l'ancien camping de Cornefève.



3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

• COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF) :

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF ([article L.131-4 du code de l'urbanisme](#))¹. Les prescriptions du PDUIF (approuvé le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (dans le Rapport de Présentation) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Pécy.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations :

- la diminution de la circulation automobile ;
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison de marchandises ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la SRU (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit de nouvelles zones d'urbanisation déjà reliées ou intégrées au sein de la trame construite. Par ailleurs, les OAP des zones AU prennent en compte les enjeux de mobilité (préconisation de liaisons douces, sécurisation des carrefours ...). En outre, le PADD présente comme objectifs de développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que les circulations douces.

¹ Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Actions du PDUIF concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public.	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des sites construits. - Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux et de la sécurité routière dans les futurs projets d'aménagement (objectif du PADD).
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	- Dans son PADD, la Municipalité exprime ses objectifs en la matière : la priorité est de « mettre en sécurité le réseau routier communal ».
Rendre les transports collectifs plus attractifs	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des transports alternatifs (TAD, covoiturage ...) dans les territoires les moins bien desservis. - Améliorer la sécurité routière en entrée de village (objectif du PADD).
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (piétons et vélos) dans les futurs projets d'aménagement, et prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos (dans le règlement).
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	- Développer l'accessibilité dans la rue pour les Personnes à Mobilité Réduite.
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	- Développer des transports alternatifs (objectif du PADD).

*

*

*

- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

La commune est concernée par les nouveaux **SDAGE Seine-Normandie** et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2022-2027. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le **SDAGE (arrêté préfectoral du 23 mars 2022)** et le PGRI (**arrêté préfectoral du 3 mars 2022**).

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Cette politique repose sur plusieurs niveaux, engagés dès le SDAGE de 2015 - 2021 :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en octobre 2014
 - au niveau du bassin Seine-Normandie :
1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic relatif aux enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée en 2011 ;
 2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) - réalisée en 2013 ;
 3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI – réalisée de 2013 à 2014 ;
 4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) – adoption en décembre 2015.

Source : www.eau-seine-normandie.fr

PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022- 2027

Le PGRI 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

Ainsi, les 16 territoires à risques importants d'inondation (TRI) abritant les plus forts enjeux d'inondation sur notre bassin ont été maintenus lors de ce deuxième cycle de la directive inondation même si, déployées sur et autour de ces territoires, des stratégies locales et actions opérationnelles ont été largement mises en place par les acteurs locaux

Prescriptions du SDAGE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Gestion du risque d'inondation	- Le zonage du PLU identifie les secteurs susceptibles d'être inondés en zones Azh ou Nzh.
Gestion de l'assainissement des eaux usées	- Présence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour le bourg de Pécy et le hameau de Mélenfroy. - L'élaboration d'un SPANC permette de gérer l'assainissement des EU, des systèmes non collectifs présents sur la Commune. - L'article 8 de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées.
Gestion des eaux pluviales	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Protection des cours d'eau	- Le cours des rus sont protégés d'une urbanisation à proximité immédiate par l'institution d'une bande de 6 m de part et autre de leur lit. Par ailleurs, la plupart du cours d'eau est compris dans le classement N, Nzh, A ou Azh.
Protection des zones humides	Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides (classement en zone Nzh et Azh) ni dégradation des milieux naturels associés.

- Le PLU de Pécy est aussi concerné par la disposition 3.2.2 du SDAGE 2022-2027. Elle s'adresse aux documents d'urbanisme et non directement aux projets d'aménagement. Elle vise à limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols, source de multiples incidences : saturation et débordement des réseaux d'assainissement, moindre alimentation des nappes souterraines et alluviales, augmentation de la pollution des eaux, aggravation des inondations par ruissellement, îlots de chaleur urbaine, perte de biodiversité, etc.

Source : guide de la dés-imperméabilisation : « Éviter, réduire et compenser » l'imperméabilisation nouvelle des sols planifiée dans les documents d'urbanisme

Page 10 : 2.2. Réduire les impacts de l'imperméabilisation des sols projetée

Réduire les impacts de l'imperméabilisation nouvelle qui n'a pas été évitée sur la gestion de l'eau revient à encadrer l'urbanisation future et la réglementer en imposant par exemple un coefficient de pleine terre pour perturber le moins possible le cycle de l'eau. L'objectif de cette étape est de minimiser la surface sur laquelle on estime que les impacts de l'imperméabilisation sur le cycle de l'eau ne pourront pas être maîtrisés, en fonction des connaissances disponibles au moment de la révision du PLU(i). A ce stade de la planification, il n'est pas possible de trouver une valeur surfacique exacte. La méthode de calcul propose donc d'estimer les impacts probables de l'urbanisation future à partir des règles prévues pour l'encadrer dans le document d'urbanisme.

Co-bénéfices associés à la réduction :

Réduire les impacts de l'imperméabilisation nouvelle sur l'eau permet de :

- Préserver le plus possible la capacité du sol à infiltrer l'eau au plus près de l'endroit où elle tombe en encourageant l'hydraulique douce urbaine,
- Maintenir une certaine biodiversité locale grâce à la végétalisation,
- Offrir un cadre de vie agréable et plus résilient pour les futurs riverains notamment avec des îlots de fraîcheur (arbres apportant de l'ombrage, végétaux...),
- Limiter l'encombrement des réseaux séparatifs ou unitaires, et ainsi permettre la maîtrise du risque inondation par saturation et débordement de réseaux, et d'amoindrir le risque de rejets polluants par temps de pluie.

Pages 13 / 14 : 2.4. Mise en œuvre de la compensation : surface à désimperméabiliser

À noter que le déclassement d'une zone AU en zone A ou N, à l'occasion de la révision d'un PLU(i), n'est pas à considérer comme de la compensation, dans la mesure où il n'y a aucune désimperméabilisation, ni effective, ni planifiée.

Il s'agit de trouver des emplacements imperméables à désimperméabiliser, sur le tissu urbain existant (zone U). Chaque bâtiment, parcelle, groupement d'immeubles ou opération d'ensemble, qu'elle soit publique ou privée, offre des possibilités pour infiltrer, réutiliser les eaux de pluie, stocker les volumes excédentaires et prendre en compte les aléas d'inondation. Les efforts de compensation portés par la collectivité peuvent donc potentiellement concerner l'ensemble de la zone U.

Afin d'agir sur le tissu urbain existant, deux types de leviers à disposition des collectivités ont été identifiés :

- les leviers indirects d'une part, à travers les règles du PLU, qui permettent d'engager la désimperméabilisation du tissu urbain existant à l'occasion de tout nouveau projet soumis à décision d'urbanisme, y compris non planifiés par la collectivité et uniquement régis par des règles d'urbanisme,
- et les leviers directs d'autre part, qui concernent directement des projets de désimperméabilisation portés par la collectivité, donc planifiés.

Les surfaces concernées par les leviers indirects n'étant pas quantifiables à l'avance, ces leviers indirects sont valorisés par un coefficient de modulation. La méthode de calcul traite d'abord des leviers indirects, puis des leviers directs.

• 2.4.1. Leviers indirects : valorisation des exigences de perméabilité

La collectivité est invitée à prévoir sur tout son territoire des règles fixant des exigences de perméabilité pour tout nouveau projet en zone U (par exemple un coefficient de pleine terre, des objectifs de zéro rejet, etc.), qu'il soit porté par des acteurs privés ou publics. L'existence de telles règles, qui assurent le maintien de surfaces perméables en zone urbaine, y compris sur des projets non portés par la collectivité, est valorisée par un coefficient de modulation (cperm) qui amoindrira la surface dévolue à la compensation. La valeur conseillée pour ce coefficient est de 0,9 (cet amoindrissement devant rester modéré compte tenu de l'enjeu de la désimperméabilisation pour la collectivité). Ce coefficient de modulation Cperm est défini sur la base de règles favorisant la perméabilité des sols à l'échelle de l'ensemble de l'enveloppe urbaine (contrairement au coefficient Pzr qui valorise les règles permettant de réduire les impacts du projet d'aménagement). (NB : le coefficient Pzr est une pondération qui valorise l'existence d'une obligation de règles relatives à la gestion des eaux pluviales).

• 2.4.2. Leviers directs : surfaces dont la désimperméabilisation est planifiée

- Au-delà des règles encadrant tout projet d'urbanisation, la collectivité peut, pour compenser la nouvelle imperméabilisation, identifier des surfaces à désimperméabiliser aussi proches que possible de la zone nouvellement imperméabilisée, afin de perturber le cycle de l'eau le moins possible : cours d'écoles, trottoirs, parkings, parvis... Ces différentes solutions ont été regroupées en trois catégories :

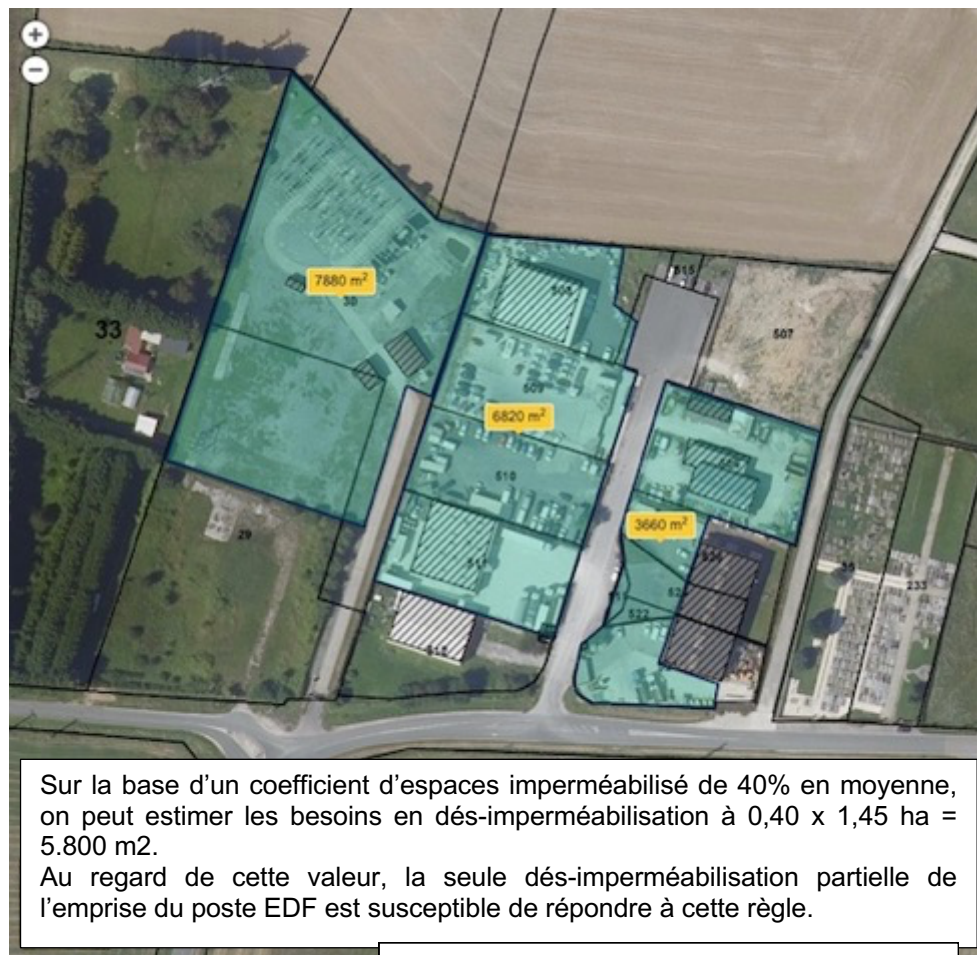
- Les dispositifs en pleine terre (PT), qui sont des solutions fondées sur la nature, avec une profondeur de sol supérieure à un mètre, hors végétation en pot. Exemple : parc urbain, jardin de pluie, bassins d'infiltration végétalisés, noues...

- Les dispositifs perméables et végétalisés (PerV), qui sont des solutions fondées sur la nature, avec une profondeur de sol inférieure à un mètre, hors végétation en pot. Exemples : toiture végétalisée, surface de plantation d'un mur végétalisé ...

- Les dispositifs perméables, déconnectés et non végétalisés (PerNV), qui sont des solutions non végétalisées à ciel ouvert qui permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Exemple : chaussée d'infiltration à enrobé poreux... Plus ces dispositifs sont présents de manière généralisée dans l'espace urbain, plus celui-ci est susceptible d'être résilient face à des pluies fortes (trentennales, cinquantennales...). Autrement dit, ce qui constitue l'efficacité des dispositifs d'infiltration vis-à-vis des pluies plus ou moins fortes n'est pas seulement leur qualité unitaire mais aussi leur multiplication dans la ville

Les sites suivants, pourront compenser l'imperméabilisation des urbanisations à venir :

- le site de l'ancien poste EDF à l'ouest du village,
- le site de la première zone d'activités,
- le centre du village, avec ses aires de stationnement.



CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPELS : Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation (...) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

1. Protection et mise en valeur de l'espace naturel

Le PLU participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires :

- 1 - La protection des boisements, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à environ 163,71 ha.
 - 2 - La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N (et Nzh), essentiellement inconstructibles et qui conforte les principaux boisements et leurs abords, pour une superficie totale de l'ordre de 163,64 hectares.
 - 3 - La zone A (et Azh), agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de l'ordre de 1.620 hectares (soit 77 % du territoire communal).
 - 4 - La protection des mares, identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (elles ne peuvent en aucun cas être détruites, et toute modification de leur alimentation en eau est interdite).
 - 5 - La protection des éléments naturels (arbres remarquables, jardins, continuités végétales) au titre de la Loi Paysage.
- Au total (avec les zones A et N), ce sont plus que 2000 hectares, soit 97 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et relativement densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et quelque peu étendue principalement pour organiser – à terme - l'accueil de nouvelles opérations d'habitat et d'activité (zones AU à Mélenfroy).

Quant à l'**impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un maximum d'environ 1.030 habitants à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (846 habitants), + 22 % (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements actuelle de la Commune.

*

* *

2. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

2.1. Impacts prévisibles de la mise en œuvre du PLU

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels et des continuités écologiques ; la protection des sites de qualité, particulièrement des cours d'eau et les zones humides ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Pécy ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que quatre types de projets :
 - la mutation dans l'usage des bâtiments (notamment la reconversion d'anciens bâtiments d'exploitation ou du château de Beaulieu en logements ou activités),
 - la densification au sein du périmètre construit, ou des dents creuses,
 - la réalisation d'opérations d'habitation ou d'activités sur la zone AU, en toute continuité du périmètre construit du hameau de Mélenfroy,
 - le développement touristique du parc du château de Beaulieu, de l'ancien camping et du site de la Grange aux Bœufs.

Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique potentielle d'environ + 184 habitants, c'est-à-dire + 22 % (en termes d'augmentation relative). Toutefois, il faut souligner que cette augmentation est théorique, et très dépendante de facteurs peu prévisibles (taux de renouvellement urbain, volonté des propriétaires des parcelles à urbaniser, reconversion des fermes,...).
- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions. En particulier, la station d'épuration du hameau de Mélenfroy vient d'être rénovée.
- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : un effort en termes de développement de transports alternatifs et de services et commerces de proximité (à l'échelle intercommunale) devra être fait, afin de limiter l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle. Les dispositions prises en matière de circulations douces ont l'objectif d'offrir des alternatives à la voiture individuelle.
- Incidence sur les espaces agricoles : les sites qui ont été considérés en tant que consommation d'espaces sont reportés dans la carte à la page 32. Leur incidence sur l'environnement se traduit principalement dans une suppression d'espaces agricoles (1,45 ha au total).

Les **principaux sites d'extension** possibles (la zone AU à Mélenfroy) ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

*

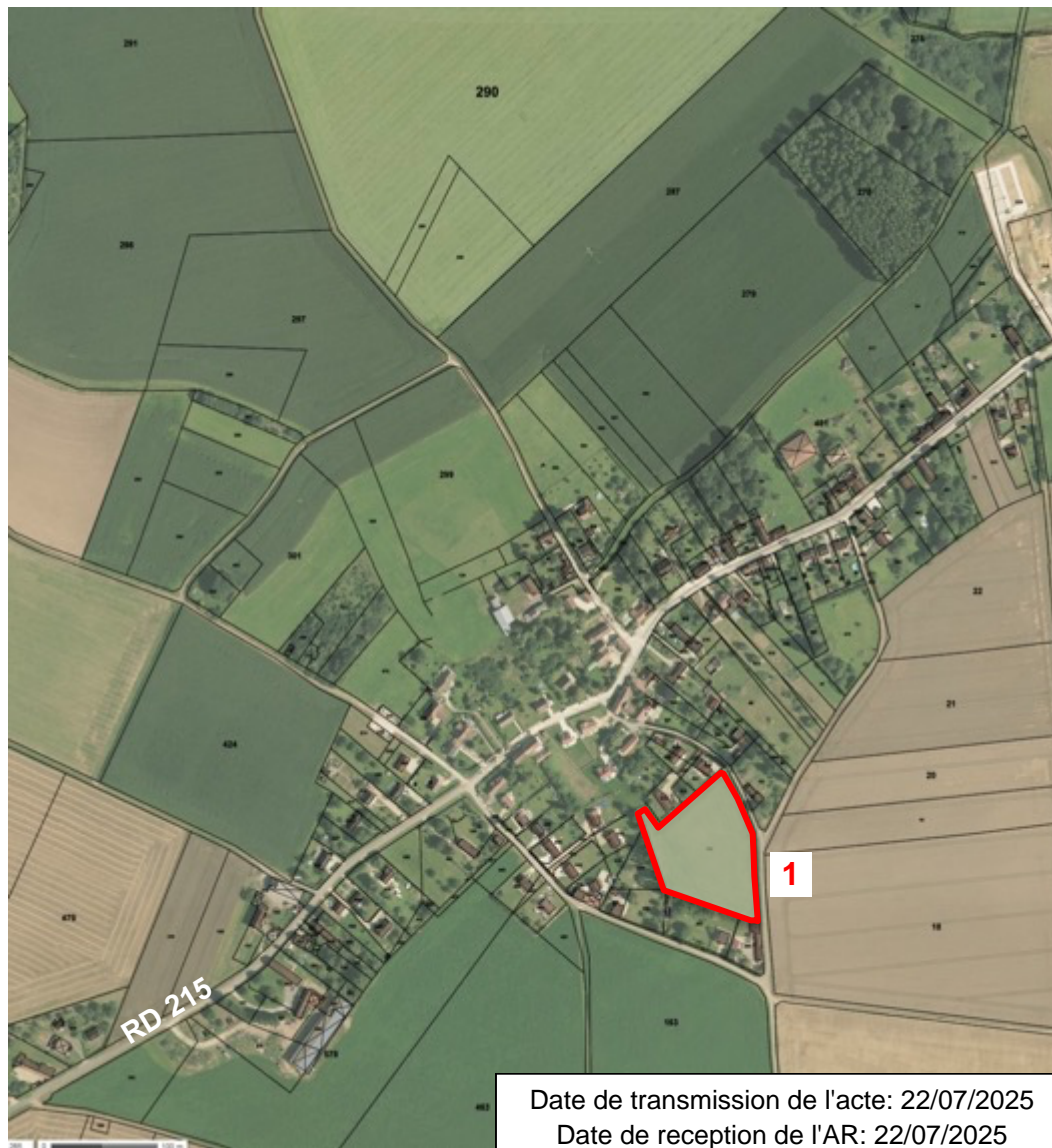
*

*

2.2. Impacts prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation de la zones AU et leur prise en compte dans les OAP

La zone AU de Mélenfroy (~ 0,96 ha cadastrés) aura une vocation d'habitat, et leur urbanisation sera accompagnée par des soucis d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de préservation de certains espaces verts et arborés.

- **Consommation d'espaces agricoles** d'environ 1 ha **mais en continuité du tissu bâti**. De plus, souvent il s'agit de parcelles enclavées par les espaces bâtis ou la voirie.
- Aucun impact direct sur les **espaces naturels ou forestiers**, en raison de l'absence d'espaces naturels ou forestiers dans le périmètre de la zone AU.
- Impacts limités sur les **milieux aquatiques**, grâce aux dispositions du règlement permettant la prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales et de préservation des zones humides et des cours d'eau.
- Possible augmentation de la **mobilité** locale automobile liée aux besoins de nouveaux habitants. Les **schémas de voirie** ont été étudiés de manière à éviter les augmentations de trafic sur des tronçons peu adaptés, à minimiser le risque d'accident et à éviter la création d'impasses. Les besoins en stationnement seront réglés dans la parcelle. Le maintien et/ou création de cheminements piétons (trottoirs, sentiers,...) a été préconisé dans les OAP.
- Potentiel d'augmentation de moins de vingt **logements**, d'amélioration de la diversité de l'offre. Potentiel d'augmentation de la **population** (une quarantaine d'habitants). Une **densité moyenne de logements supérieure à celle observée aujourd'hui en moyenne dans la Commune** est prévue. La définition d'au moins un secteur à « forte densité » (OAP n°1) permettra de diversifier l'offre en logement (diversité dans la taille des logements).
- Aucun impact prévu sur le **tissu économique**, en raison de la vocation d'habitat des secteurs AU.
- Les **équipements** actuels sont suffisants pour accueillir la nouvelle population (voir Rapport de Présentation, volume 1). Des **nouveaux espaces verts publics** seront créés.



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

- Les impacts prévisibles sur la **qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols** ... seront mineurs en raison de la **nature résidentielle des opérations**. Des effets indirects, pourront être liés à l'augmentation de la circulation automobile induite. Cependant, les réflexions quant aux cheminements piétons permettront de favoriser les modes de déplacements alternatifs.
- Le **traitement paysager** des enjeux des interfaces avec les milieux agricoles est assuré par l'imposition de haies végétalisées, plantations le long de l'opération.



- La rue Guingand : simulation (non opposable, reportée à titre d'exemple).

1. Zone d'implantation du bâti individuel : de 10 à 16 logements.

- Voirie (5 m de largeur) : Environ 1.500 m² (y compris la surface des parkings).

- Trottoirs (2 m de largeur) : Environ 300 m².

- Espaces verts : Réalisation de parkings filtrants au cœur de l'opération. Imposer des haies végétalisées le long des clôtures donnant sur les champs agricoles.

- Espace de gestion des eaux pluviales : Environ 600 m².

LEGENDE

- Périmètre du site
- Implantation du bâti individuel
- Implantation du bâti « dense »
- Voirie à créer
- Liaisons douces
- Espaces verts à préserver ou créer
- Coutures paysagères
- Carrefours à traiter
- Zone de régulation des eaux pluviales



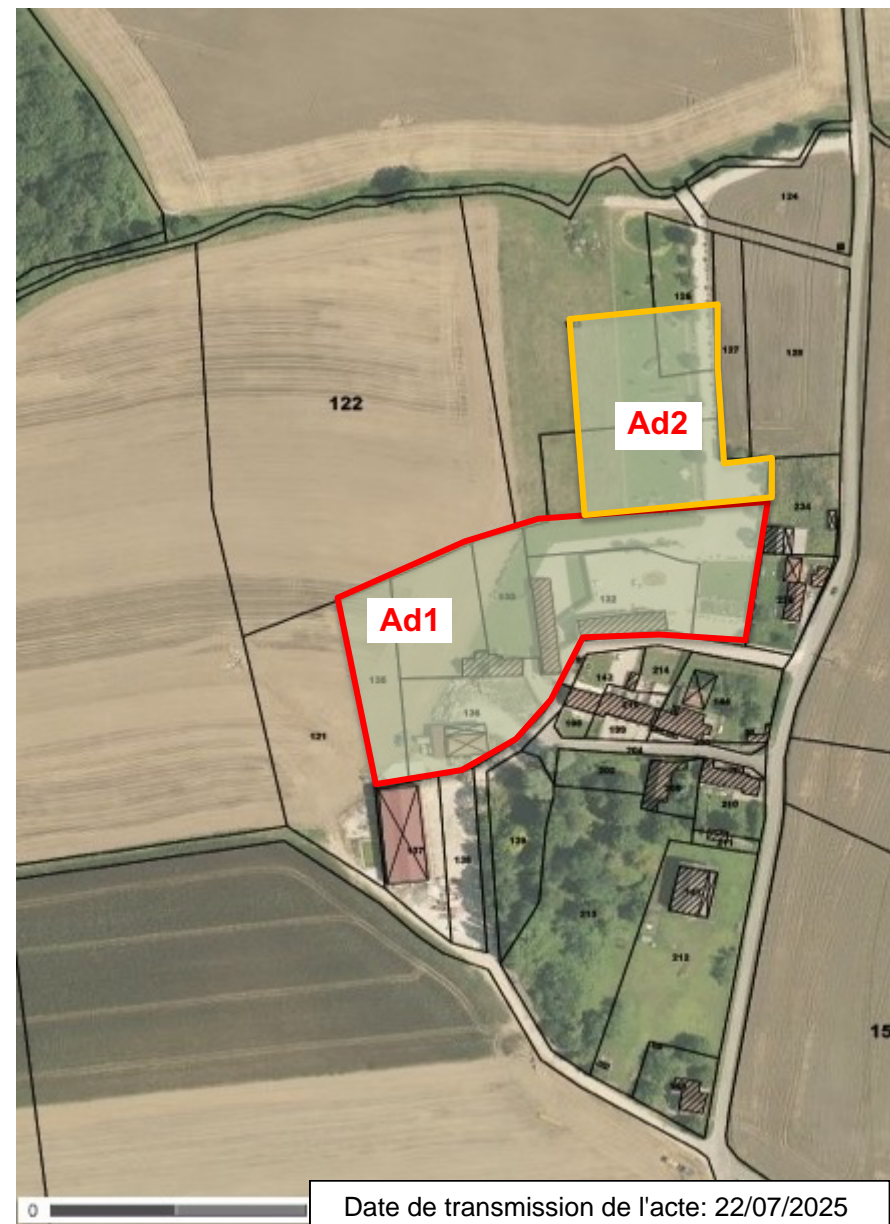
Date de transmission de l'acte: 22/07/2025
Date de reception de l'AR: 22/07/2025
077-217703578-DE_2025_038-DE
A G E D I

2.3. Impacts prévisibles de la création des STECAL pour le site de la Grange aux Bœufs

La zone Ad (1,56 ha) située au lieu-dit Givry, a été instaurée pour permettre le développement d'un projet touristique d'hébergement insolite, qui soit compatible avec le caractère du site. Le secteur Ad est décomposé en deux sous-secteurs : un secteur Ad1 (1,01 ha), voué à l'accueil d'éventuelles extensions du bâti existant, et un secteur Ad2 (0,55 ha), dédié à l'accueil de structures d'hébergement insolite. Le règlement, rappelé en page 172 du présent rapport, pose des limites à l'aménagement de ces secteurs.

Les impacts potentiels se résument aux points suivants.

- Aucune **consommation d'espaces** agricoles, en raison des limites de surfaces de plancher aménageable imposées par le règlement dans l'ensemble des zones Ad1 et Ad2 (1000 m²). En particulier, dans le secteur Ad2, ne sont autorisées que des constructions légères à usage d'hébergement hôtelier ou touristique.
- Aucun impact direct sur les **espaces naturels ou forestiers**, en raison de l'absence d'espaces naturels ou forestiers dans les périmètres (le plus proche se trouve à environ 30 mètres).
- Aucun impact direct sur les **milieux aquatiques**, car la zone humide et le cours d'eau au nord du secteur sont préservés via le classement en zone Azh (bande d'au moins 20 mètres). En outre, le règlement assure la prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales et de préservation des zones humides et des cours d'eau dans toutes les zones.
- Possible augmentation de la **mobilité** locale automobile liée aux besoins des nouveaux visiteurs. Cela étant dit, le site est facilement accessible (rue de Givry) et les parkings supplémentaires nécessaires pourront être aménagés à l'intérieur de l'espace déjà urbanisé de la zone Ad1.
- Aucun impact sur le nombre de **logements**, ni sur la **population**.
- Potentiel **développement économique** local, via la possibilité d'implantation de nouvelles activités touristiques mettant en valeur le patrimoine local.
- Les **équipements** actuels sont suffisants pour accueillir la nouvelle activité, en raison de la faible taille de l'opération et de sa nature d'hébergement occasionnel.
- Les impacts prévisibles sur la **qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols**,... seront mineurs en raison de faible taille de l'opération.



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 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont exposées dans le PADD (*moyens*).

1. Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- L'objectif principal, quant à la restructuration des espaces publics, portera sur l'aménagement des espaces publics prévus dans la nouvelle zone AU à Mélenfroy. Les principes de ces aménagements sont esquissés dans les OAP.
- La Commune envisage également d'améliorer le cadre du village, notamment via le traitement paysager des entrées de village et des interfaces entre le site construit et le milieu agricole (voir les OAP).
- En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement d'urbanisme impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel.

2. Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur la densification du tissu construit, la reconversion des fermes et l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet (notamment la zone AU à Mélenfroy).
- Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Selon des hypothèses prises en compte, la croissance démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2040) est de **≈ 184 habitants**. Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notable sur les besoins en équipements.

*

*

*

3. La maîtrise du foncier

Par délibération du Conseil Municipal, en date du 24/02/2003, un Droit de Préemption Urbain avait été instauré sur les zones UA, UB, I NA, II NA et NAX du Plan d'Occupation des Sols.

Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones urbaines du plan local d'urbanisme. Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

4. Les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé trois dans la présente révision du P.L.U.

Numéro	Bénéficiaire	Superficie approchée en mètres carrés	Destination
1	Commune	310 m ²	Cheminement piéton d'accès aux équipements sportifs.
2	Commune	900 m ²	Extension du cimetière
3	Commune	2500 m ²	Construction d'un centre technique municipal
4	Commune	191 m ²	Parc public paysager et stationnement

*

*

*

ANNEXE 1 : Les secteurs archéologiques

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien

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

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : ARGILES

- **Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement** (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

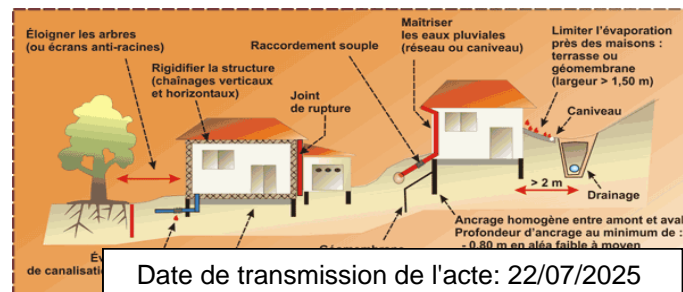
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



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