



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PRINGY



01

NOTICE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE : **20.09.2024**

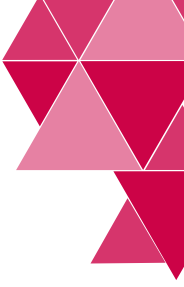
PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Éric **CHOMAUDON**



01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 05
 02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 07
02.1. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 07
02.2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 31
02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIÈCE N°3)	p. 42
02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PIÈCES DES ANNEXES DU PLU (PIÈCE N°6)	p. 44
 03 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	p. 45
03.1. L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	p. 45
03.2. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	p. 47
 04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 56
 ANNEXES	p. 57



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pringy approuvé le 20 décembre 2018.

Cette modification de droit commun a été prescrite par arrêté du Maire en date du 20 septembre 2024.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violette**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de révision allégée du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (orientation d'aménagement et de programmation, règlements écrit et graphique, annexes).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme.



01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Pour rappel, la commune de Pringy est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 20 décembre 2018** par le Conseil Municipal. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution à ce jour.

Par arrêté du Maire, Pringy a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLU en date du 20 septembre 2024. Suite aux échanges auprès de la Direction Départementale des Territoires, **un arrêté complémentaire a été pris le 23 mai 2025.**

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les arrêtés précisent le contexte et les objectifs poursuivis par la présente procédure :

- procéder, le cas échéant, à la correction de certaines erreurs matérielles ;
- éclaircir et préciser certaines règles au sein des zones U ;
- modifier des dispositions réglementaires des OAP notamment en matière de logements sociaux,
- permettre des projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein du STECAL Ae,
- Apporter des compléments aux protections végétales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire,
- apporter des compléments aux annexes.

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :



- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ses possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, ainsi que le dossier des orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- la modification est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- saisine de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale au titre du cas par cas ;
- notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées et Consultées ;
- saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de réponse de 15 jours) ;
- arrêté de mise à enquête publique ;
- publication et affichage des modalités de l'enquête publique,

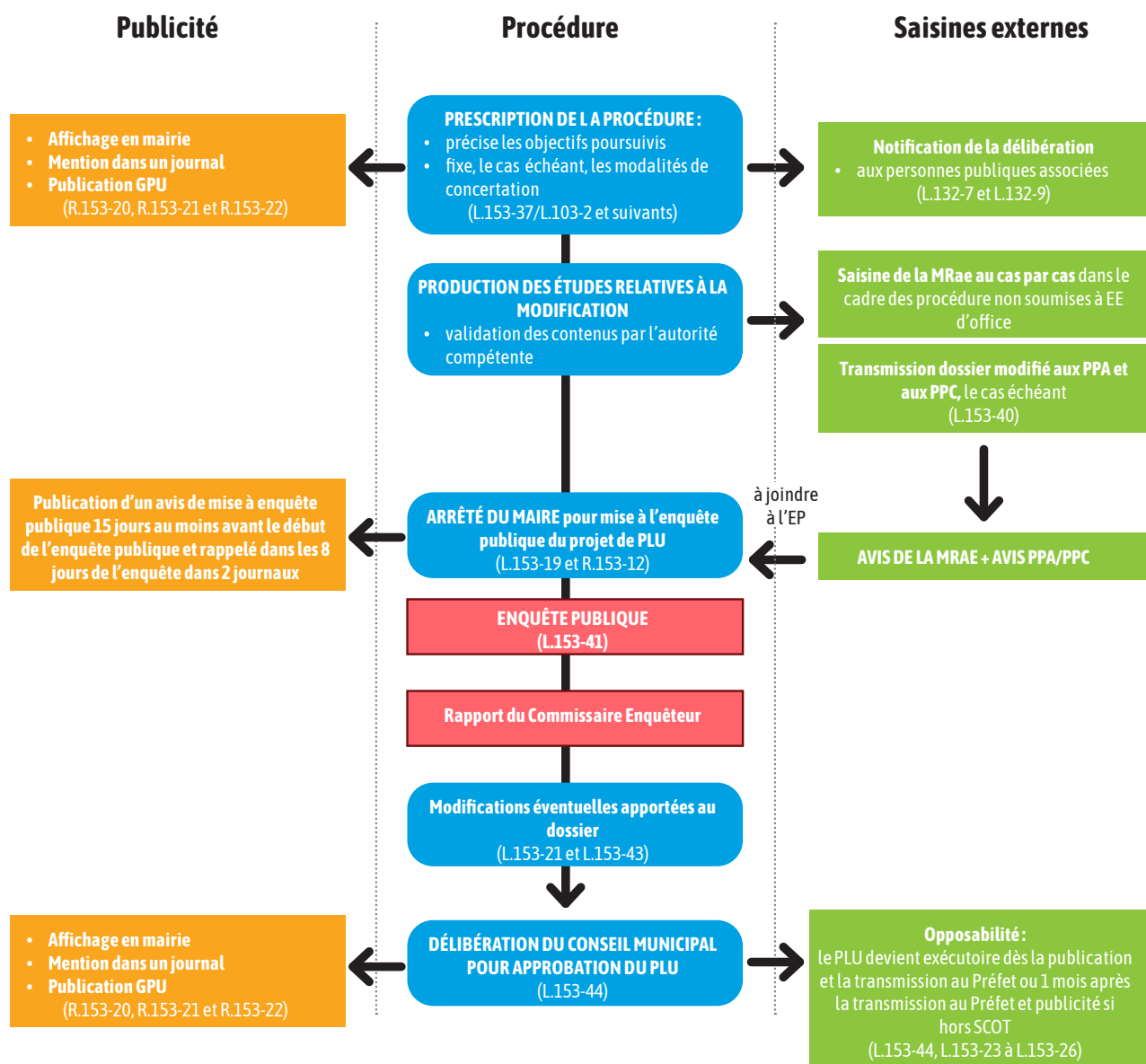
Mesures de publicité :

(15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) :

- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département,
- Affichage en mairie (15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête),
- déroulement de l'enquête publique pour une durée de 15 jours minimum (dans le cas de dispense d'évaluation environnementale) avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
- le dossier est approuvé par délibération de l'autorité compétente, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que des remarques faites lors de l'enquête publique ;
- transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification de droit commun prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet et déposée sur le Géoportail de l'urbanisme en vue du contrôle de légalité.

La procédure de modification de droit commun du PLU

(articles L.153-36 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme)



02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Pringy implique la modification de plusieurs documents constitutifs du document opposable, le règlement graphique et le règlement écrit, le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le annexes.

La présente partie vise à présenter clairement les évolutions opérées par rapport au document initial.

2.1.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

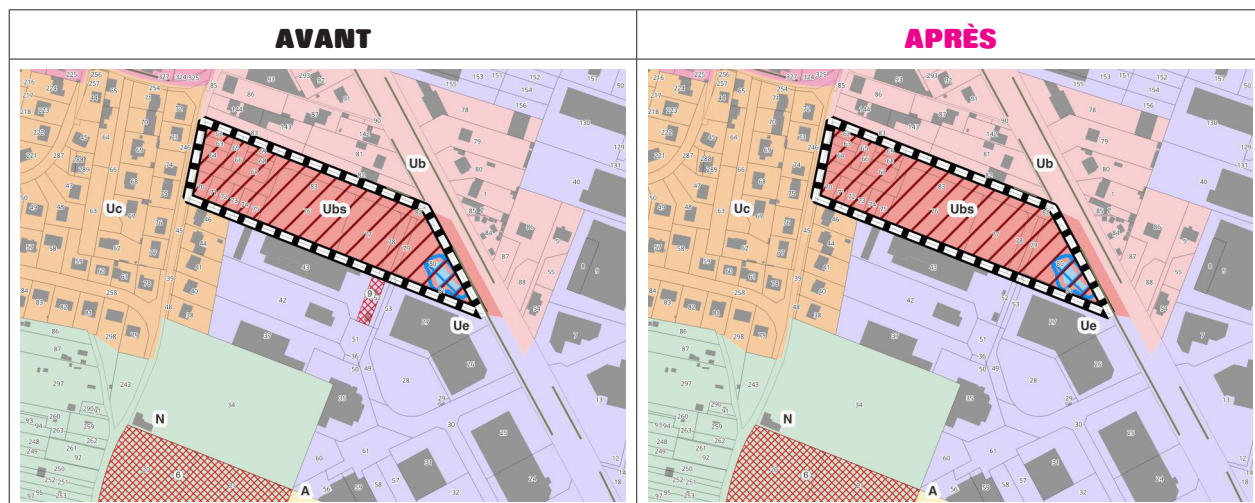
Dans le cadre de la modification de droit commun, la commune de Pringy souhaite procéder à plusieurs ajustements de son règlement graphique.

02.1.1.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

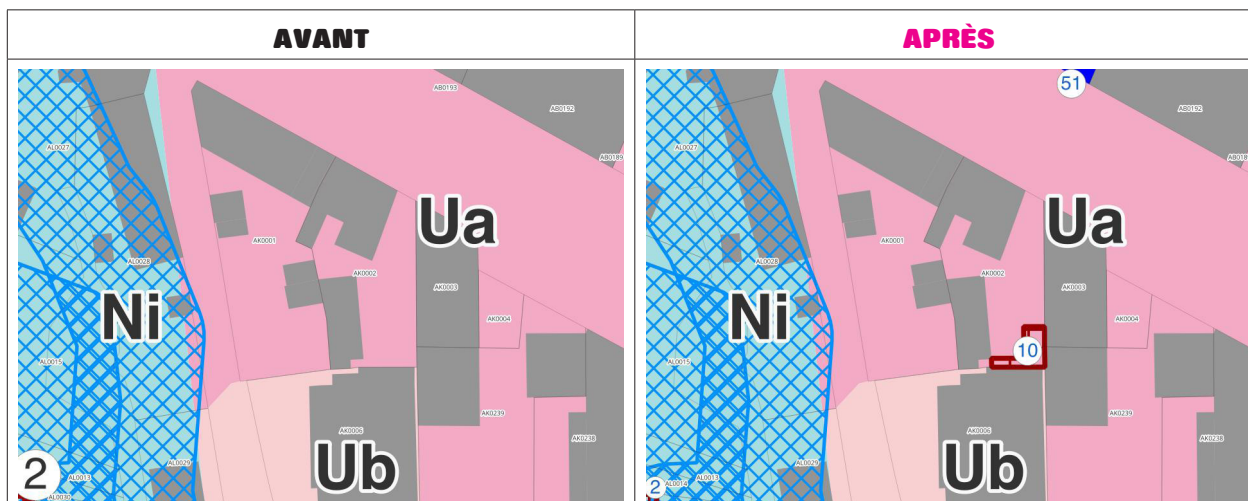
1. L'évolution des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

La commune supprime l'emplacement réservé n°9. Effectivement, ce dernier devait permettre une desserte de l'OAP n°6 dite «SHOGUN». Lors du dépôt de permis et après des échanges menés entre la commune et le promoteur, la desserte du projet a été repensée sans besoin d'un accès via la zone d'activités des Longues Raies. Cet emplacement n'ayant plus lieu d'être, il est supprimé.



Enfin, la commune souhaite ajouter un nouvel emplacement réservé. La commune présente un projet de création d'un accès aux Personnes en Situation de Handicap pour l'Agora des Associations.

Il s'agira de l'emplacement réservé n°10.



En conclusion, le plan de zonage voit son tableau des emplacements réservés modifié.

Dernière modification opérée, le changement de nature de l'emplacement n°7 dédié dorénavant à la création d'une voirie routière.

AVANT				APRÈS			
n°	destination	bénéficiaire	superficie	n°	destination	bénéficiaire	superficie
1	Voie verte	Commune	2 394 m ²	1	Voie verte	Commune	2 394 m ²
2	Voie verte	Commune	384 m ²	2	Voie verte	Commune	384 m ²
3	Voie verte	Commune	319 m ²	3	Voie verte	Commune	319 m ²
4	Voie verte	Commune	565 m ²	4	Voie verte	Commune	565 m ²
5	Équipement public	Commune	867 m ²	5	Équipement public	Commune	867 m ²
6	Équipement public	Commune	13 295 m ²	6	Équipement public	Commune	13 295 m ²
7	Voie verte	Commune	528 m ²	7	Voirie automobile	Commune	528 m ²
8	Voie verte	Commune	3 316 m ²	8	Voie verte	Commune	3 316 m ²
9	Voirie automobile	Commune	435 m ²	9	Voirie automobile	Commune	435 m ²
				10	Accès PMR	Commune	30 m ²

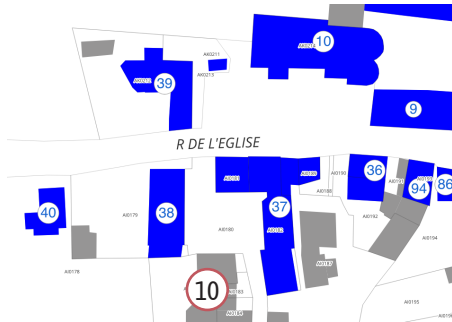
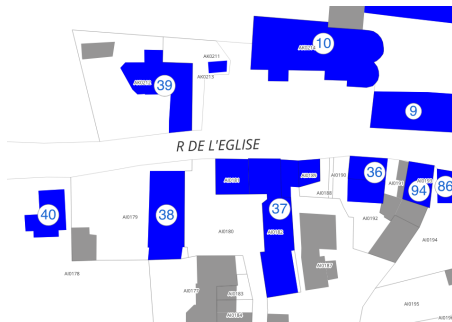
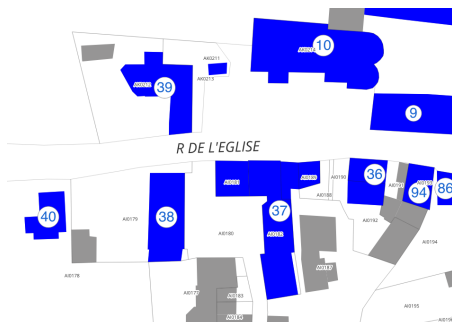
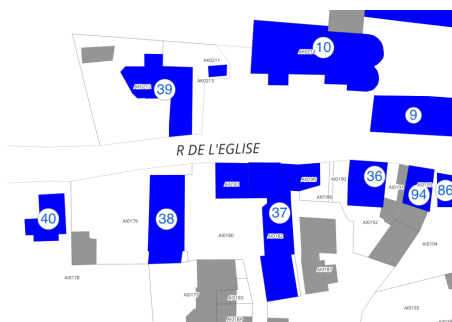
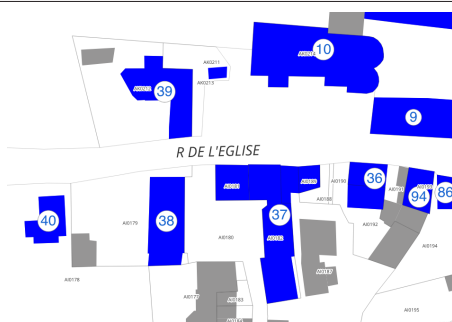
Remarque :

La modification des emplacements réservés vient également modifier le tableau de l'article DG8 du règlement écrit du plan local d'urbanisme (pièce n°4).

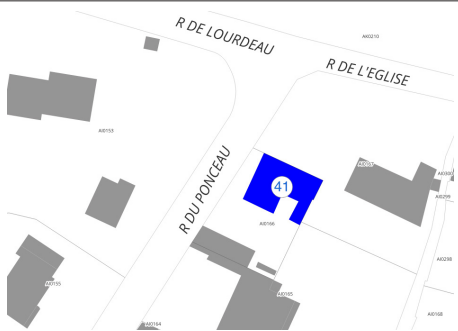
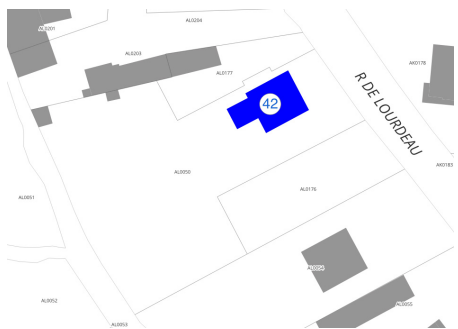
2. La mise à jour de l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

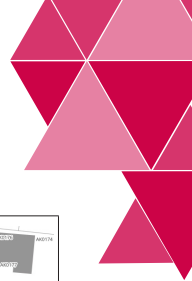
Dans le droit fil des orientations communales portées dans le PADD, la commune entend compléter l'inventaire du patrimoine tel qu'il avait été dressé lors de la révision du plan local d'urbanisme.

Au-delà des 35 éléments patrimoniaux, la présente modification entend ajouter 59 éléments supplémentaires. L'objectif ici est de véritablement poser les conditions du maintien de l'identité architecturale et paysagère de la commune et éviter son érosion du fait d'une pression foncière forte et insistante.

n°	adresse	Photographie	Localisation
36	Adresse : 2, rue de l'Église Parcelle : AI0191 - AI0193		
37	Adresse : 6 - 8 - 10 - 10bis, rue de l'Église Parcelles : AI0187 - AI0189 - AI0182 - AI0181		
38	Adresse : 14, rue de l'Église Parcelle : AI0179		
39	Adresse : 1, rue de l'Église Parcelle : AK0212		
40	Adresse : 16, rue de l'Église Parcelle : AI0178		

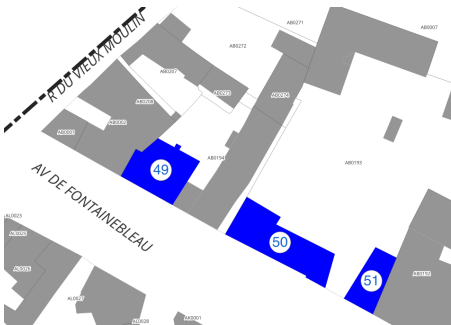
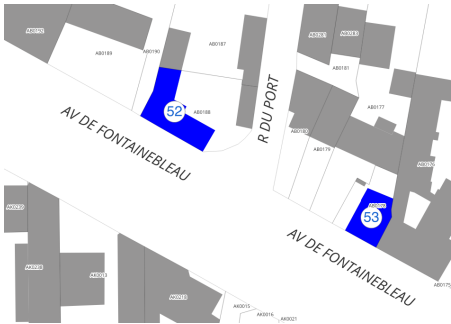
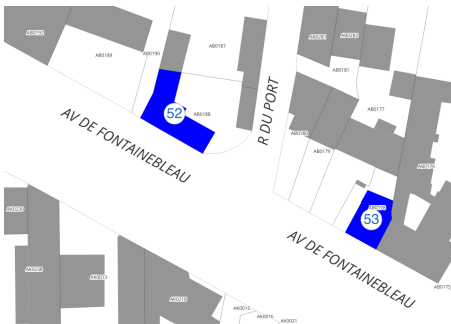
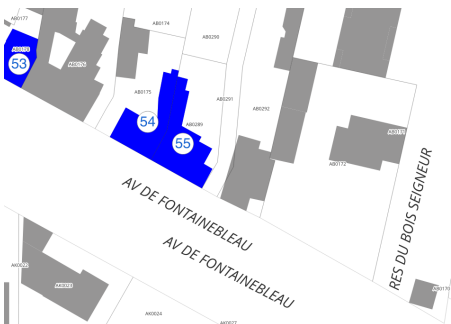
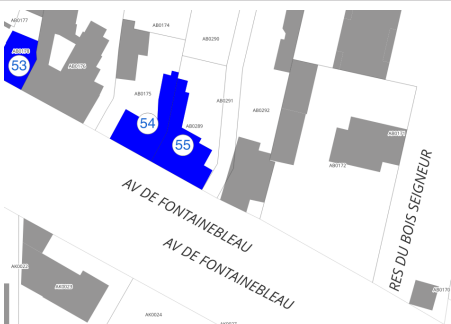


41	Adresse: 4, rue du Ponceau Parcelle: AI0166		
42	Adresse: 23, rue de Lourdeau Parcelle: AL0050		
43	Adresse: 17, rue de Lourdeau Parcelle: AL0046		
44	Adresse: 14, rue de Lourdeau Parcelle: AK0173		
45	Adresse: 11, rue de Lourdeau Parcelle: AL0040		



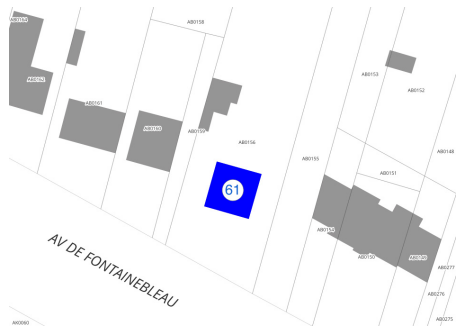
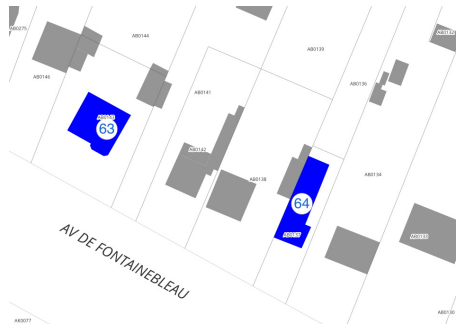
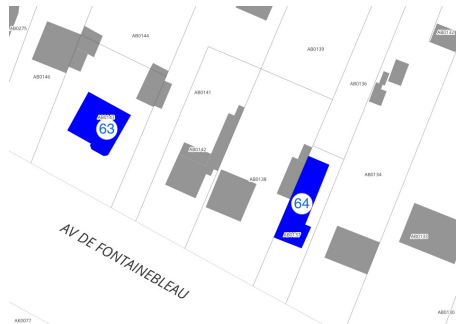
46	Adresse : 21, rue de Lourdeau Parcelle : AL0201 - AL0203		
47	Adresse : 9, rue de Lourdeau Parcelle : AL0038		
48	Adresse : 7, rue de Lourdeau Parcelle : AL0037		
49	Adresse : 6, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0194		
50	Adresse : 8, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0193		

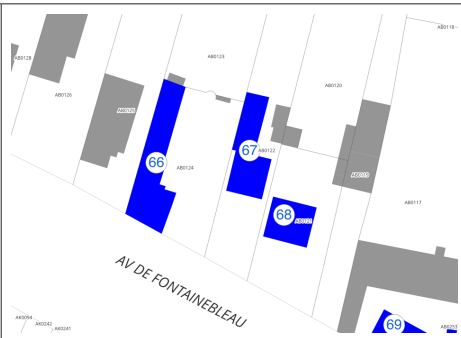
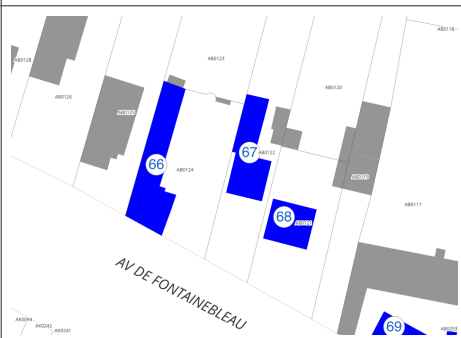
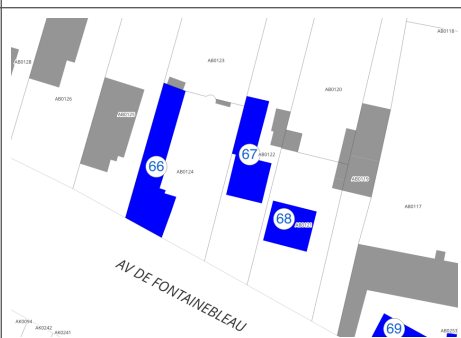


51	Adresse: 8, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0193		
52	Adresse: 2, rue du Port Parcelle: AB0188		
53	Adresse: 18, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0178		
54	Adresse: 22, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0175		
55	Adresse: 24, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0289		

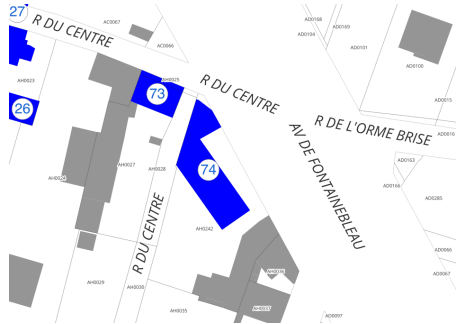
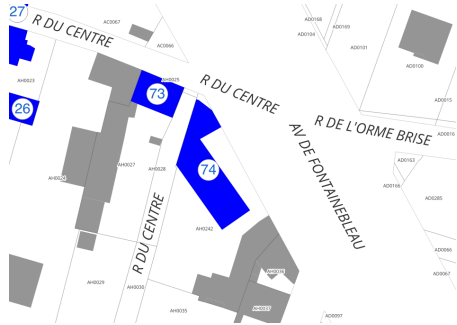
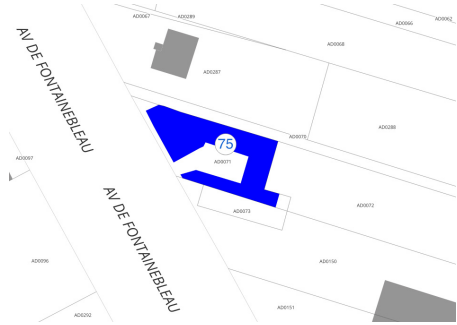
56	Adresse : 26, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0170		
57	Adresse : 30, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0169		
58	Adresse : 37, avenue de Fontainebleau Parcelle : AK0053		
59	Adresse : 32, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0167		
60	Adresse : 34, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0166		

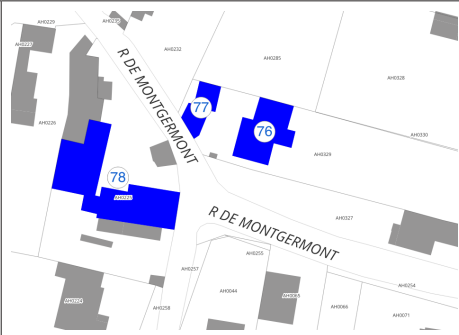
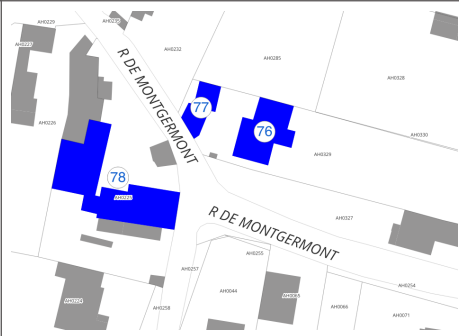
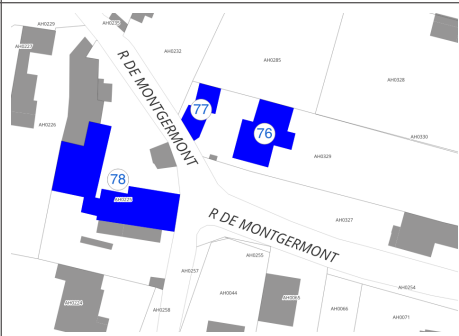
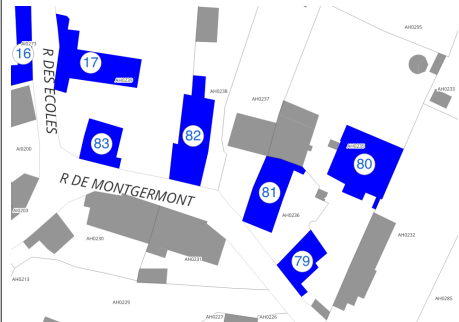
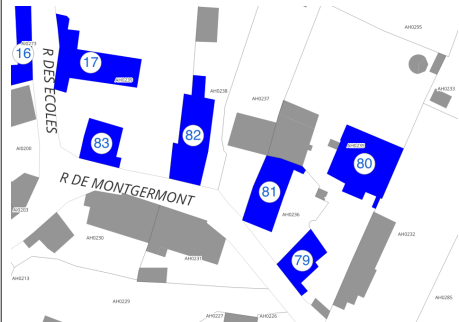


61	Adresse: 44, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0156		
62	Adresse: 51, avenue de Fontainebleau Parcelle: AK0067		
63	Adresse: 54, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0143		
64	Adresse: 60, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0137		
65	Adresse: 64, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0129		

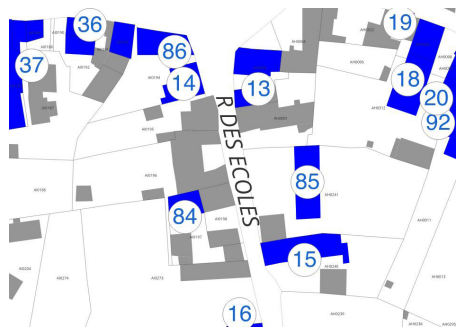
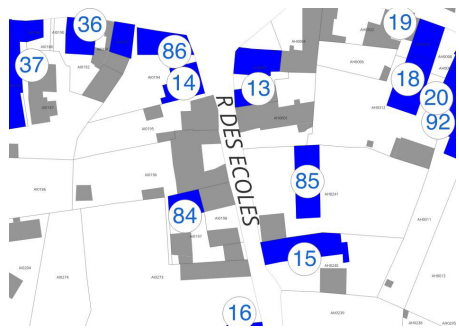
66	Adresse : 72, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0124		
67	Adresse : 74, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0122		
68	Adresse : 76, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0121		
69	Adresse : 78 bis, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0117		
70	Adresse : 80, avenue de Fontainebleau Parcelle : AB0253		

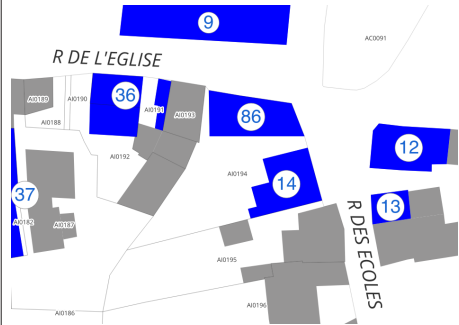
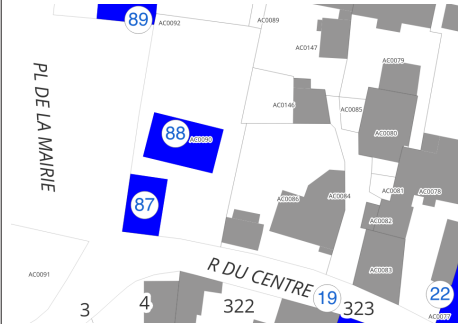
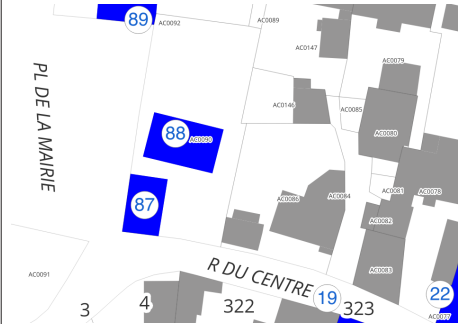
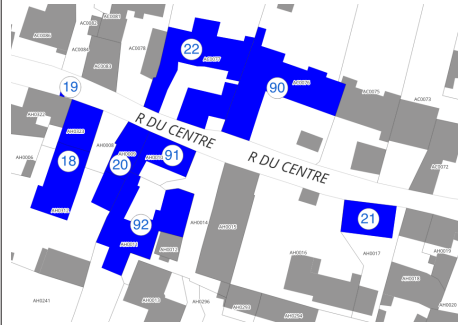


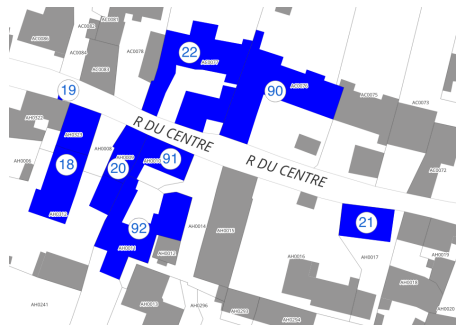
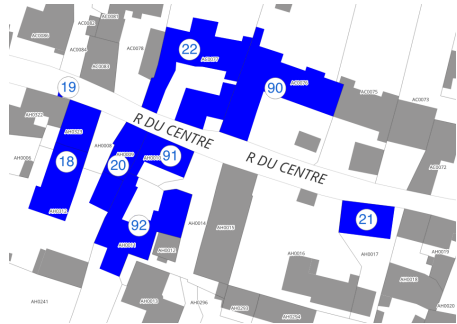
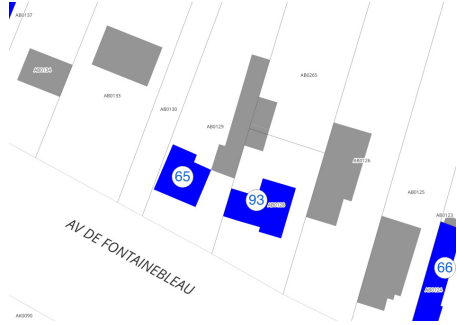
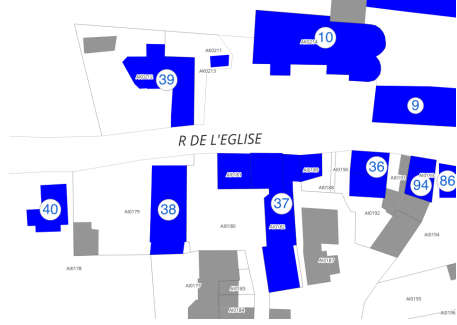
71	Adresse: 86, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0116		
72	Adresse: 108bis, avenue de Fontainebleau Parcelle: AD0106		
73	Adresse: 35, rue du Centre Parcelle: AH0025-AH0027		
74	Adresse: 115, avenue de Fontainebleau Parcelle: AH0242		
75	Adresse: 126, avenue de Fontainebleau Parcelle: AD0071		

76	Adresse : 7, rue de Montgermont Parcelle : AH0329		
77	Adresse : 7, rue de Montgermont Parcelle : AH0329		
78	Adresse : 14, rue de Montgermont Parcelle : AH0225		
79	Adresse : 11, rue de Montgermont Parcelle : AH0235		
80	Adresse : 11, rue de Montgermont Parcelle : AH0235		



81	Adresse: 13, rue de Montgermont Parcelle: AH0236		
82	Adresse: 15bis, rue de Montgermont Parcelle: AH0238		
83	Adresse: 22, rue des Ecoles Parcelle: AH0239		
84	Adresse: 11, rue des Ecoles Parcelle: AI0197		
85	Adresse: 18, rue des écoles Parcelle: AH0241		

86	Adresse : 3, rue des écoles Parcelle : AI0194		
87	Adresse : 4, rue du centre Parcelle : AC0090		
88	Adresse : 4, rue du centre Parcelle : AC0090		
89	Adresse : 10, rue des écoles Parcelle : AC0092		
90	Adresse : 20, rue du centre Parcelle : AC0076		

91	Adresse: 13, rue du Centre Parcelle: AH0010	 
92	Adresse: 15, rue du centre Parcelle: AH0011	 
93	Adresse: 66, avenue de Fontainebleau Parcelle: AB0128	 
94	Adresse: 2, rue de l'Église Parcelle: AI0193	 

Nota :

Une annexe au règlement écrit est également mise en place (pièce n°4.1) afin de préciser les valeurs architecturales des éléments bâtis inventoriés que la commune souhaite préserver dans un principe d'intérêt général.

3. L'évolution des prescriptions graphiques relatives aux articles L.113-1 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme

La commune souhaite intensifier la protection de la trame verte de son territoire. En effet, elle présente de nombreux sujets végétaux isolés, linéaires ou surfaciques qui ne sont pas protégés dans le PLU opposable.

La commune souhaite ainsi rendre plus exhaustive cette identification.

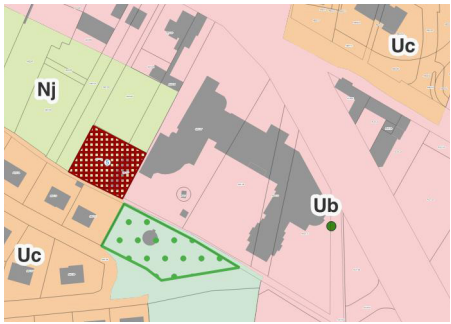
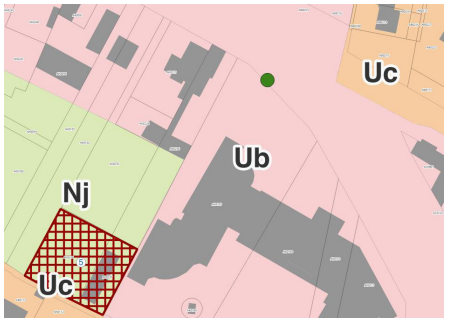
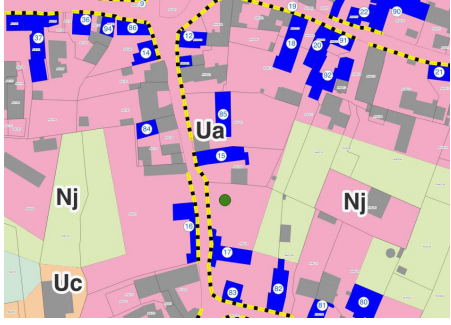
Cette modification va dans le sens de l'orientation 3.1 du PADD visant la valorisation du patrimoine notamment naturel : «Outre les mares et les étangs déjà cités, les arbres d'alignement des RD, de la place de la mairie, les arbres

remarquables, des haies, des vergers, des bosquets ,... animent les paysages et enrichissent la variété des milieux. Ces éléments devront être protégés pour assurer leur pérennité ou leur évolution dans un souci à la fois d'agrément du paysage et d'enrichissement de la biodiversité.»

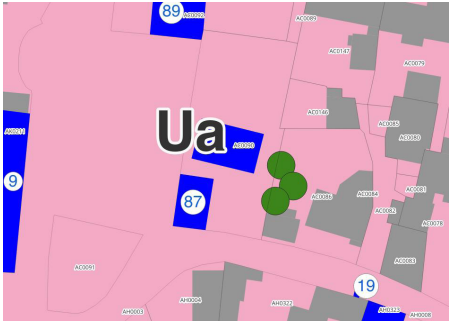
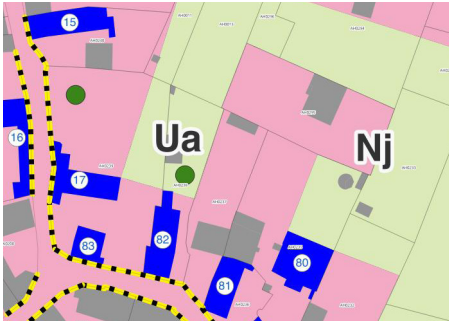
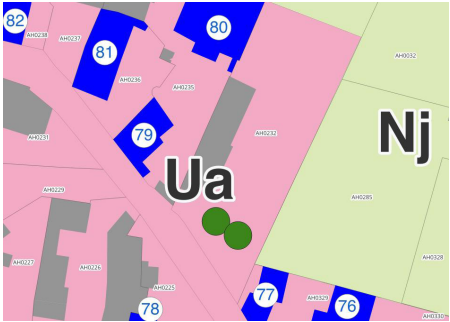
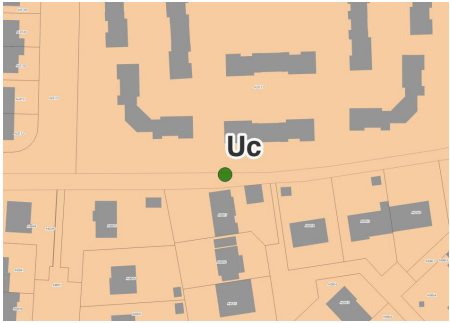
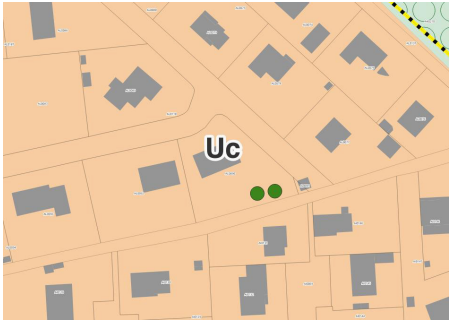
> **L'introduction des espaces boisés classés ponctuels au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :**

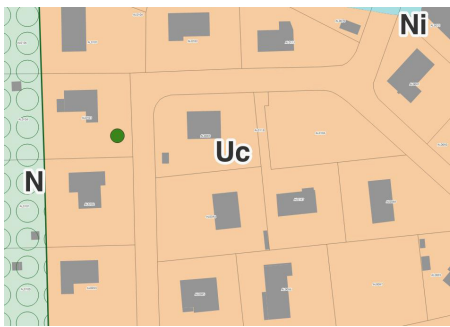
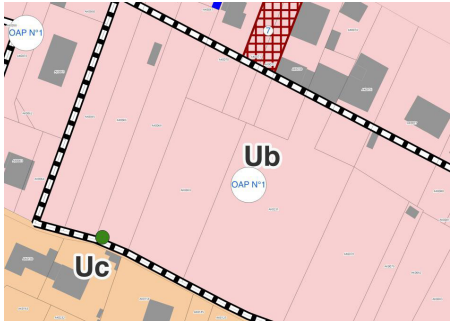
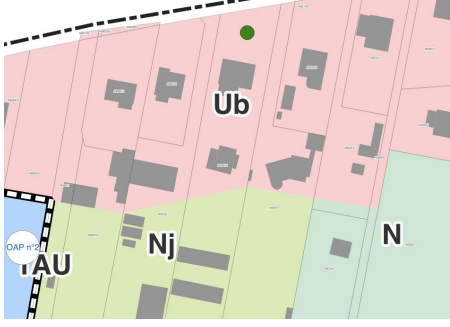
Le règlement opposable ne présentait pas d'arbres isolés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite protéger plusieurs d'entre eux pour leur contribution indéniable au paysage .

Le code de l'urbanisme confère en effet au plan local d'urbanisme la possibilité de classer des Espaces Boisés Classés ponctuels : «Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements» (article L.113-1 du code de l'urbanisme).

n°	Description	Photographie	Localisation
1	Cèdre bleu de l'Atlas (1 spécimen) square Bel Air		
2	Érable à peau de serpent (1 spécimen) 36 rue des Sources		
3	Érable plane (1 spécimen) 20 rue des Écoles		



4	Pins sylvestres (3 spécimen) 4 rue du Centre		
5	Figuier (1 spécimen) 15bis rue de Montgermont		
6	Tilleuls (2 spécimen) Rue de Montgermont «La Ravoie»		
7	Chêne (1 spécimen) chemin de Jonville		
8	2 chênes (2 spécimen) 10 rue des Chasseurs		

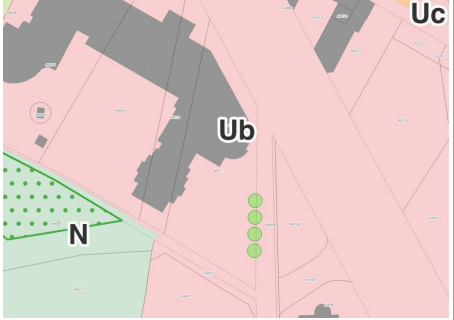
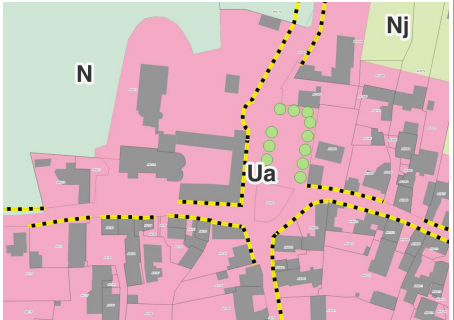
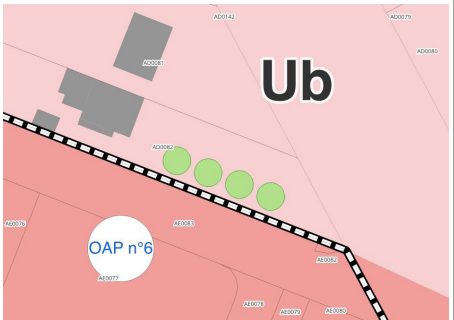
9	Cèdre bleu (1 spécimen) 7, rue du Gros Chêne		
10	Hêtres verts fagus Sylvatica dawick (2 spécimen) 1 impasse de la Vallée		
11	Chêne pédoncule (1 spécimen) 51 avenue de Fontainebleau		
12	Aricarria Arcurcana (1 spécimen) 20bis rue de Boissise		

Ce sont ainsi 17 arbres qui sont portés dans une nouvelle prescription graphique introduite par la procédure de modification n°1.

3. La complétude de l'inventaire des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

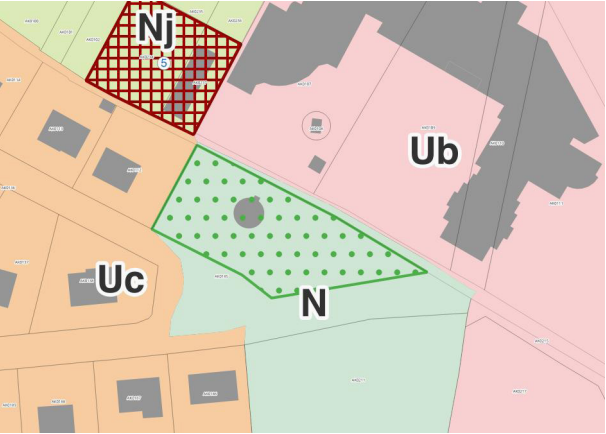
Le règlement opposable protège déjà un certain nombre d'alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La commune souhaite en ajouter à la liste et ainsi mieux répondre à l'axe #1 du PADD : Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire.

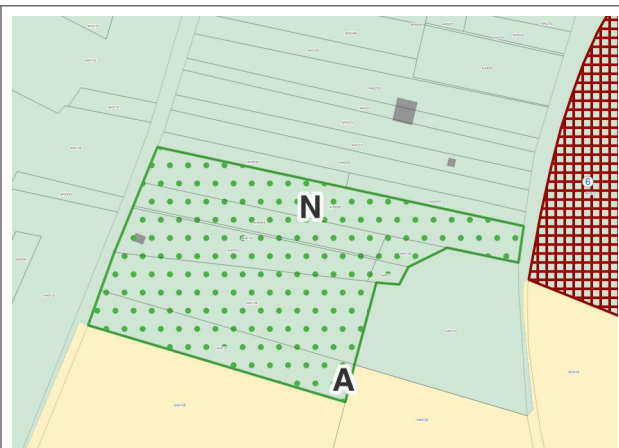


Description	Photographie	Localisation
4 tilleuls square Bel Air - rue des Écoles		
12 tilleuls à taille architecturée place de la mairie		
4 pins sylvestres 127 avenue de Fontainebleau		

4. La complétude des espaces boisés remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement opposable protège déjà des prairies arborées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle souhaite en ajouter à la liste initiale au plan local d'urbanisme opposable.

Photographie	Localisation
	

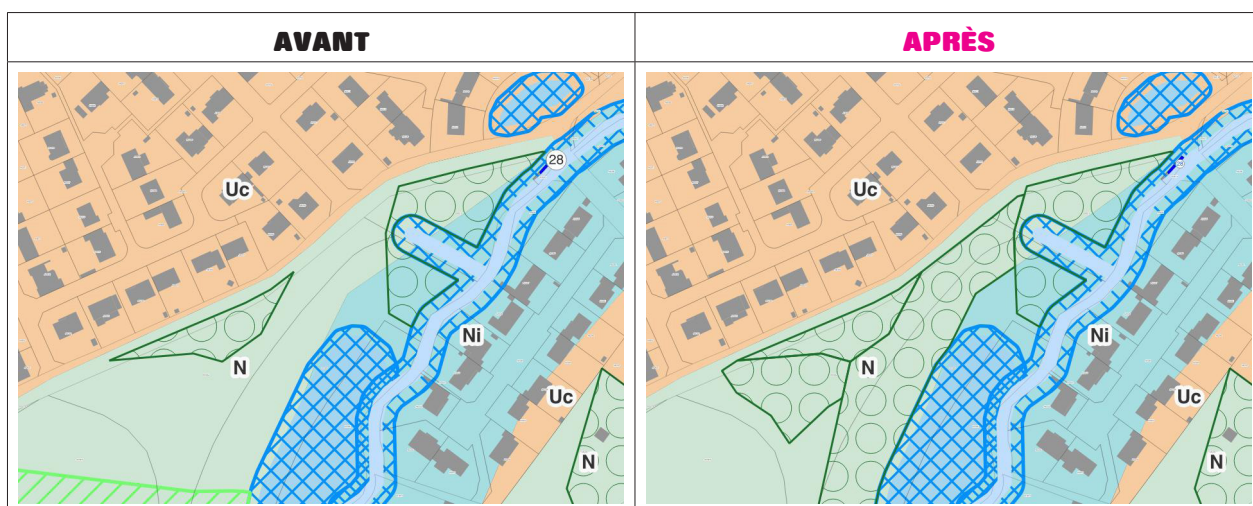


5. L'extension des espaces boisés classés surfaciques protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



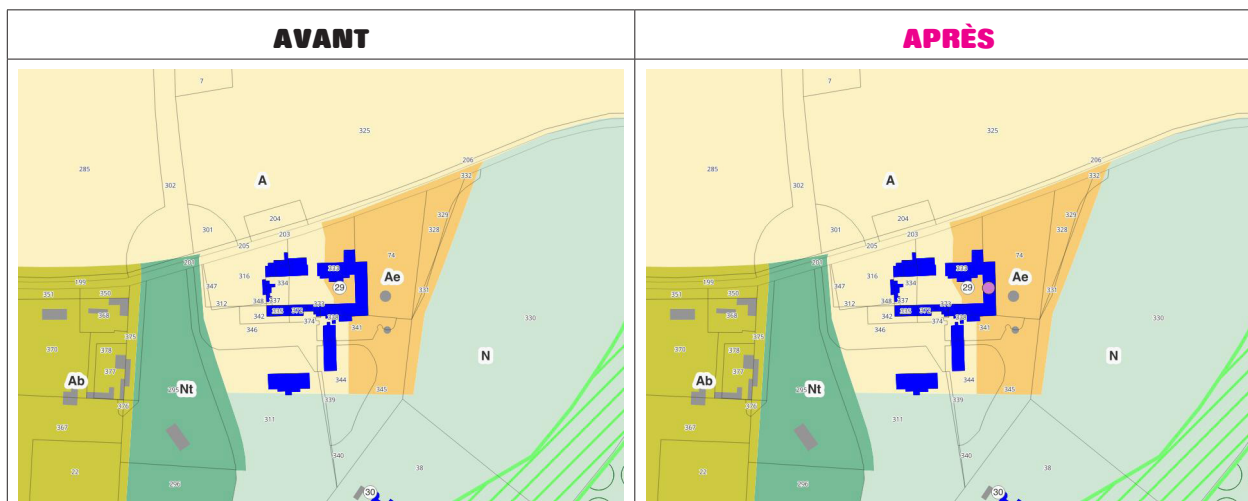
Enfin, dans le secteur de la route de Montgermont, le bosquet du Lavoir du Ponceau fait l'objet d'un ajustement des emprises protégées au travers du classement en Espaces Boisés Classés.

Le emprises protégées sont ainsi élargies avec 8 570 m² d'espaces boisés classés supplémentaires.



6. La création d'une pastille dédiée au changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Suite à la présentation d'un projet de la part du propriétaire, la commune souhaite permettre le changement de destination d'un bâtiment présentant une valeur patrimoniale au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ae. Le secteur Ae est, dans le document opposable, un secteur dédié aux activités équestres qui comprend le haras de Montgermont et le centre équestre de Pringy. Le haras présente un projet d'hébergement hôtelier (type gîte) en lien avec l'activité équestre existante.



L'article L.151-11 du code de l'urbanisme, modifié le 10 mars 2023, autorise le changement de destination. En effet, il précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

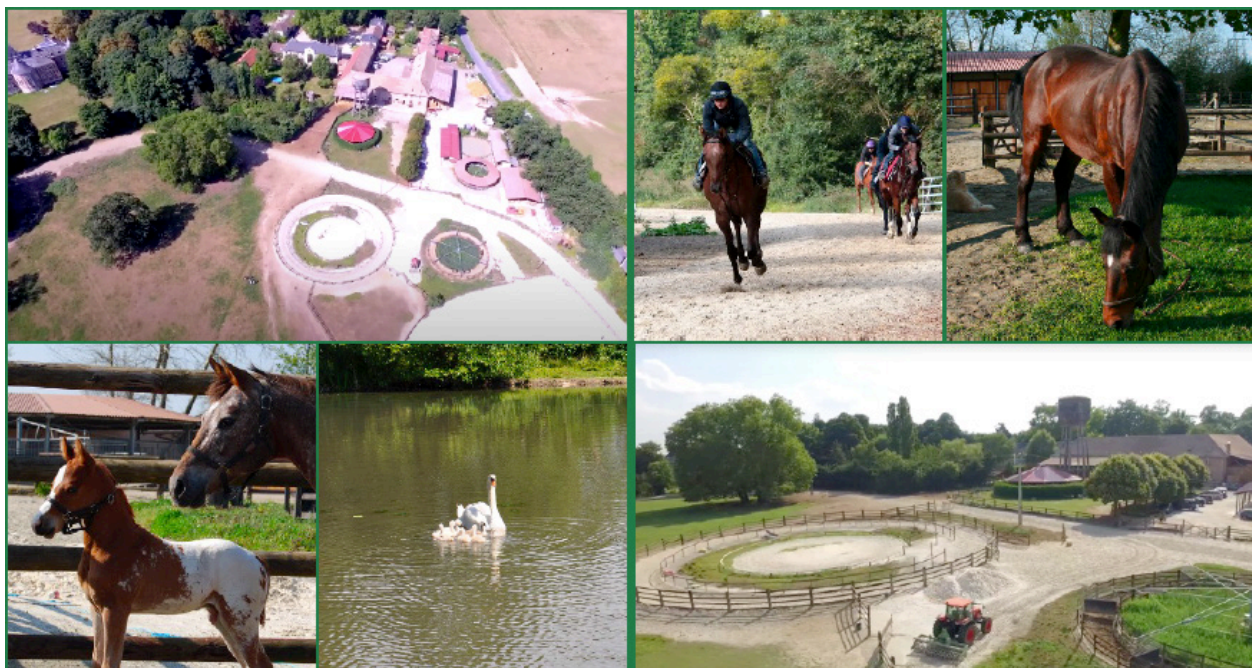
- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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.

Aussi, au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, la proposition de mise en place d'un changement de destination a fait l'objet d'une commission départementale et de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en date du 19 décembre 2024.

L'objectif de cette demande de changement de destination est de permettre au Haras de Montgermont une diversification de sa pratique initiale d'activités équestres, sans remettre en question celle-ci, au travers la création d'un gîte rural de 10 lits environ.

Le Haras de Montgermont est une activité équestre installée à Pringy depuis 1978. Au fil des ans, ses activités ont évoluées en devenant un centre d'entraînement de chevaux de course et une pension de chevaux, faisant du haras un centre référencé régionalement.

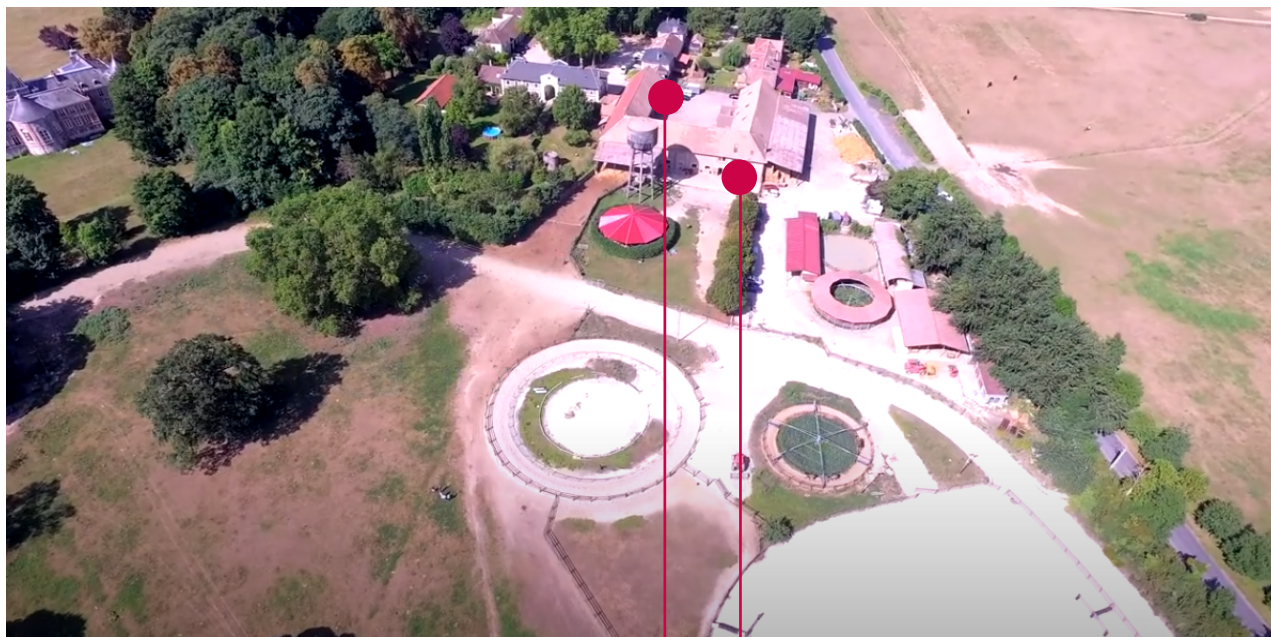
Aujourd'hui, fort d'une centaine de pensionnaires et autant de propriétaires de chevaux et passionnés par l'équitation, le Haras souhaite poursuivre son développement. Afin de répondre à la demande croissante, le porteur de projet souhaite aménager des infrastructures d'accueil au cœur de ce site. L'objectif est de permettre aux propriétaires de chevaux habitant loin du Haras de pouvoir venir passer quelques jours sur le domaine et de développer par la même occasion le tourisme équestre.



Le changement de destination est donc l'occasion de mettre en œuvre la création d'un gîte rural permettant d'accueillir une dizaine de personnes.

Ce projet, permettant la diversification de la pratique agricole existante, doit également contribuer à la mise en valeur des bâtiments non utilisables par les chevaux et l'activité équestre.

Enfin, inscrits dans une démarche qualitative que dicte d'ailleurs le site, les porteurs de projets souhaitent engager un partenariat avec Gîtes de France et ainsi offrir un service de qualité haut de gamme, sur mesure et en adéquation avec le caractère singulier du site.



Projet 3 lits sur la partie de bâtiment (OD0373)

Projet 7 lits sur la partie de bâtiment (OD0333)



7. Évolution du tableau relatif aux emplacements réservés dédiés au logement locatif social

Faisant suite aux évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (cf partie 02.4), le tableau relatif aux emplacements réservés dédiés au logement locatif social au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

AVANT				APRÈS			
n°	dénomination	zone PLU	%	n°	dénomination	zone PLU	%
A	Le Bois aux Moines (OAP n°1)	UB	100%	A	Le Bois aux Moines (OAP n°1)	UB	50%
B	La Cloche (OAP n°2)	1AU	100%	B	La Cloche (OAP n°2)	1AU	100%
C	Le Jardinnet (OAP n°4)	1AUa	100%	C	Le Jardinnet (OAP n°4)	1AUa	50%
D	Lieutenant Boulay (OAP n°3)	UB	50%	D	Lieutenant Boulay (OAP n°3)	UB	30%
E	Shogun (OAP n°6)	UBs	30%	E	Shogun (OAP n°6)	UBs	30%

Remarque :

La modification des emplacements réservés dédiés aux logements locatifs sociaux vient également modifier le tableau de l'article DG9 du règlement écrit du plan local d'urbanisme (pièce n°4).

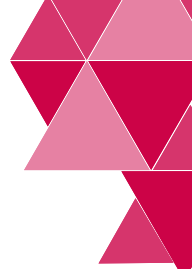
8. Évolution du tableau relatif aux éléments du patrimoine bâti remarquable

La modification ayant introduit de nouveaux éléments bâtis remarquables, le tableau est actualisé.

NUM.	NOM/ADRESSE	NUM.	NOM/ADRESSE
1	Lavoir du Lourdeau	48	7, rue de Lourdeau
2	103 avenue du Fontainebleau	49	6, avenue de Fontainebleau
3	111 avenue du Fontainebleau	50	8, avenue de Fontainebleau
4	120 avenue du Fontainebleau	51	8, avenue de Fontainebleau
5	6 rue de l'Orme Brisé	52	2, rue du Port
6	8 rue des Ecoles	53	18, avenue de Fontainebleau
7	La fabrique	54	22, avenue de Fontainebleau
8	Mairie de Pringy	55	24, avenue de Fontainebleau
9	Les communs de la Mairie	56	26, avenue de Fontainebleau
10	Eglise Notre-Dame de Pringy	57	30, avenue de Fontainebleau
11	Lavoir rue de l'Eglise	58	37, avenue de Fontainebleau
12	1 rue du centre	59	32, avenue de Fontainebleau
13	14 rue des Ecoles Ancienne caserne	60	34, avenue de Fontainebleau
14	3 bis rue des Ecoles	61	44, avenue de Fontainebleau
15	20 rue des Ecoles	62	51, avenue de Fontainebleau
16	13 rue des Ecoles	63	54, avenue de Fontainebleau
17	22 rue des Ecoles	64	60, avenue de Fontainebleau
18	9 rue du centre	65	64, avenue de Fontainebleau
19	Puits	66	72, avenue de Fontainebleau
20	13 15 17 rue du centre	67	74, avenue de Fontainebleau
21	18 rue du centre	68	76, avenue de Fontainebleau
22	21 rue du centre	69	78bis, avenue de Fontainebleau
23	26 rue du centre	70	80, avenue de Fontainebleau
24	27 rue du centre	71	86, avenue de Fontainebleau
25	28 rue du centre	72	108bis, avenue de Fontainebleau
26	31 rue du centre	73	35, rue du Centre
27	30 rue du centre	74	115, avenue de Fontainebleau
28	Lavoir du Ponceau	75	126, avenue de Fontainebleau
29	Ferme de Montgermont	76	7, rue de Montgermont
30	Château de Montgermont	77	7, rue de Montgermont
31	Temple de l'amour	78	14, rue de Montgermont
32	Ferme	79	11, rue de Montgermont
33	Moulin	80	11, rue de Montgermont
34	La Ravoie 24, rue de Montgermont	81	13, rue de Montgermont
35	Kiosque du parc de la Mairie	82	15bis, rue de Montgermont



36	2, rue de l'Église	83	22, rue des Écoles
37	6 - 8 - 10 - 10bis, rue de l'Église	84	11, rue des Écoles
38	14, rue de l'Église	85	18, rue des Écoles
39	1, rue de l'Église	86	3, rue des Écoles
40	16, rue de l'Église	87	4, rue du Centre
41	4, rue du Ponceau	88	4, rue du Centre
42	23, rue de Lourdeau	89	10, rue des Écoles
43	17, rue de Lourdeau	90	20, rue du centre
44	14, rue de Lourdeau	91	13, rue du centre
45	11, rue de Lourdeau	92	15, rue du centre
46	21, rue de Lourdeau	93	66, avenue de Fontainebleau
47	9, rue de Lourdeau	94	2, rue de l'Église



02.2.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont, eux, plus notables.

02.2.1.

LES AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne. L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination «hôtels» recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598Adu 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.

Bien que ces destinations ne soient mises en place à compter du 1^{er} juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date. En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés. L'objectif ici est de simplifier la compréhension des administrés à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme tout en facilitant le travail des services instructeurs.

Nota :

L'article DG17 relatif aux destinations et sous-destinations au sens du code de l'urbanisme est modifié et actualisé.

Dans le cadre des nouvelles destinations et sous-destination mises en place a posteriori de l'approbation du PLU de la commune, les ajustements suivants sont opérés :

- les nouveaux lieux de culte sont interdits dans toutes les zones du PLU ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites dans toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UE ;
- les hôtels ne sont autorisés que dans la zone UB.

02.2.2.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE 4.4 RELATIF À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour plus de clarté à l'égard de la lecture de l'article, il est proposé d'ajouter la mention «de surface de plancher».



AVANT	APRÈS
Article 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Article 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
4.4.1. Dispositions générales (...) 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8 m².	4.4.1. Dispositions générales (...) 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8 m² de surface de plancher.

Nota :

Cette réécriture concerne les zones UB, UC et AU du PLU.

02.2.3.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE 5.5 RELATIF AUX OUVERTURES DE FAÇADES

Face à de multiples retours d'administrés, la mairie a souhaité apporter plus de souplesse quant aux prescriptions de l'article 5.5 en supprimant la notion de lambrequin.

AVANT	APRÈS
5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.	5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

Nota :

Cette réécriture concerne exclusivement les zones UA, UB, UC et AU du PLU.

02.2.4.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE 5.6 RELATIF AUX CLÔTURES

1. Modifications pour les seules zones UB, UC, AU et UE

Dans le document opposable, les zones UB, UC, et AU présentent une règle imposant un recul de 2,50m des clôtures par rapport à l'alignement. En définitif, ce recul créé des bandes certes non bâties, mais malheureusement non entretenues en front de domaine public, développant des secteurs déqualifiant l'espace public. La commune souhaite donc supprimer cette règle de retrait.

AVANT	APRÈS
5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (...) 5.6.2.2. Les clôtures et portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.	5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (...) 5.6.2.2. Les clôtures et portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

2. Modifications pour les zones UA, UB, UC, UE et 1AU

La commune ne souhaite pas autoriser de nouvelles clôtures de type mur plein toute hauteur, à l'exception des clôtures en pierres existantes et protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Aussi, le mur

plein est supprimé et la hauteur du mur-bahut légèrement augmentée.

AVANT	APRÈS
5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.	5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.	5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
5.6.2.3. Les clôtures doivent prendre la forme : - d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ; - d'une grille doublée d'une haie vive ; - d'un grillage simple doublé d'une haie vive.	5.6.2.3. Les clôtures doivent prendre la forme : - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ; ou d'une grille doublée d'une haie vive ; ou d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

02.2.5.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE UB

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre des modifications envisagées pour les OAP (cf partie 02.4), l'article UB.3 relatif aux conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat est revu.

AVANT	APRÈS
3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT	3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT
3.1.1. cf Partie 2.	3.1.1. cf Partie 2.
3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : - Zone UB Le Bois aux Moines : 100% minimum - Zone UB Lieutenant Boulay : 50% minimum - Zone UBs Shogun : 30% minimum Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.	3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : - Zone UB Le Bois aux Moines : 50% minimum - Zone UB Lieutenant Boulay : 30% minimum - Zone UBs Shogun : 30% minimum Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de mettre en cohérence la règle et le schéma associé, la mention «minimum» a été ajoutée.

AVANT	APRÈS
4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées : - en retrait de 5,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception des constructions le long de l'avenue de Fontainebleau ; - en retrait de 10,00 mètres de l'avenue de Fontainebleau..	4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées : - en recul de 5,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception des constructions le long de l'avenue de Fontainebleau ; - en recul de 10,00 mètres minimum de l'avenue de Fontainebleau.

3. La création d'une bande de constructibilité principale et d'une bande de construction secondaire

La commune souhaite prévoir une bande de constructibilité principale et une bande secondaire présentant des règles plus restrictives au sein de la zone UB. Effectivement, l'avenue de Fontainebleau, voie principale de la zone, est soumise à une pression foncière (trop) forte qui implique un impact très important sur le trafic, le stationnement, mais aussi les équipements publics communaux.

Ainsi, les règles suivantes sont proposées :

AVANT	APRÈS
Article 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 4.4.1. Dispositions générales 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées : • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; • ou en retrait dans le cas d'une façade comportant des baies. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 5,00 mètres minimum (cf. schéma n°6).	Article 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 4.4.1. Dispositions générales au sein d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées : • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; • ou en retrait dans le cas d'une façade comportant des baies. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 5,00 mètres minimum . (...) 4.4.2. Dispositions générales au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit être égal à 5,00 mètres minimum. 4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8 m² de surface de plancher. 4.4.2.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin. 4.4.2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Aussi, afin de préserver l'avenue de Fontainebleau, notamment de linéaires bâtis trop imposants, la commune souhaite introduire une règle imposant des ruptures de façade.

La règle suivante est ainsi ajoutée :

AVANT	APRÈS
	4.4.1.5. Par ailleurs, dans l'objectif d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure aux constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égale à 25,00 mètres est imposée. Cette césure doit présenter une largeur variable entre 5,00 et 10,00 mètres et sur la totalité de la hauteur du bâtiment projeté.

La commune souhaite limiter cet impact, d'autant que les permis de construire enregistrés depuis l'approbation de la révision du PLU en 2018 démontrent une large atteinte des objectifs du PADD et du SDRIF.

02.2.6. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE UE

La zone UE impose aujourd'hui un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette règle semble aujourd'hui trop contraignante pour l'implantation de projets à vocation économique, d'autant que la



commune voisine sur laquelle la zone d'activité se poursuit présente une règle de retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La commune souhaite ainsi s'adapter à la règle de la commune voisine et réglementer le recul par rapport aux voies et emprises publiques à 5 mètres.

Aussi, le pourcentage d'espaces libres requis de 30% est également trop contraignant pour l'implantation de projets à vocation économique. La commune souhaite le réduire et ne plus avoir recours au Coefficient de Biotope de Surface afin que les espaces libres ne puissent être que des espaces de pleine terre.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AVANT	APRÈS
4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en retrait de 10,00 mètres des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.	4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en recul de 5,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres

AVANT	APRÈS
6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS 6.1.2. Dispositions applicables à la zone UE 6.1.2.1. En zone UE, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit : • 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT); • plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.	6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS 6.1.2. Dispositions applicables à la zone UE 6.1.2.1. En zone UE, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre (PLT) .

02.2.7.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE A

Le chapeau de la zone A présente un seul secteur, le secteur Ae, mais le secteur Ab a été oublié. La modification corrige cet oubli.

AVANT	APRÈS
(...) La zone comprend un La zone comprend un secteur Ae dédié aux activités équestres, qui comprend le haras de Montgermont et le centre équestre de Pringy. (...)	(...) La zone comprend : • un secteur Ae dédié aux activités équestres, qui comprend le haras de Montgermont et le centre équestre de Pringy. • un secteur Ab autorisant les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole (...)

Remarque :

L'ajout de la mention du secteur Ab vient également modifier l'article DG3 «Division du territoire en zones» du règlement écrit du plan local d'urbanisme (pièce n°4).

Par ailleurs, l'intégration de la pastille permettant le changement de destination d'un bâtiment agricole implique la modification de l'article A2. Destinations et sous-destinations admises à conditions particulières :



AVANT	APRÈS
<u>2.3. NONOBTANT L'ARTICLE 2.1, ET POUR LE SEULE SECTEUR Ae</u> 2.3.1. Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, manèges, carrières, locaux pour accueil et sanitaires) intégrés à leur environnement. 2.3.2. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.	<u>2.3. NONOBTANT L'ARTICLE 2.1, ET POUR LE SEULE SECTEUR Ae</u> 2.3.1. Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, manèges, carrières, locaux pour accueil et sanitaires) intégrés à leur environnement. 2.3.2. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement. 2.3.3. Au sein des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé en raison de leur intérêt architectural et patrimonial le changement de destination, sous réserve que : • le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial, • le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole existante ; la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hôtel ou autre hébergement touristique, • le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement, • le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

02.2.8.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SEUL SECTEUR Nj

Lors de la rédaction de l'article N2.2, un oubli a été opéré particulièrement à l'alinéa 2.2.2 en omettant la mention «d'emprise au sol» comme cela a été rédigé à l'alinéa 2.2.3.

En outre, la modification supprime le 3^{ème} point de l'alinéa 2.2.2 qui avait été introduit uniquement pour le secteur Ni et donc superflu pour le seul secteur Nj.

AVANT	APRÈS
<u>2.3. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 à 2.2, et pour le seul secteur Nj sont admis</u> 2.2.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. 2.2.2. L'extension doit obligatoirement : • s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ; • et être limitée au total à 20 m² (l'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20 m² au total) ; • et comprendre un plancher utile à 0,80 mètres minimum sauf impossibilité technique justifiée par une notice. (...)	<u>2.3. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 à 2.2, et pour le seul secteur Nj sont admis</u> 2.3.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. 2.3.2. L'extension doit obligatoirement : • s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ; • et être limitée au total à 20 m² d'emprise au sol (l'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20 m² d'emprise au sol au total) ; • et comprendre un plancher utile à 0,80 mètres minimum sauf impossibilité technique justifiée par une notice. (...)

Par ailleurs, un oubli réglementaire à l'article 4.2 a été relevé pour les constructions existantes faisant l'objet d'une extension, extension autorisée par le règlement opposable.

En effet, les extensions étant autorisées, il apparaît ici important de préciser que ces extensions horizontales doivent

s'inscrire obligatoirement dans le volume de la construction principale faisant l'objet de l'extension.

AVANT	APRÈS
4.2. Hauteur maximale autorisée : (...) <u>4.2.2. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nt et Ni</u> 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres. 4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres. <u>4.2.3. Dispositions applicables au secteur Nj</u> 4.2.3.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. <u>4.2.4. Dispositions applicables aux secteurs Ni et Nt</u> 4.2.4.1. Les extensions autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. (...)	4.2. Hauteur maximale autorisée : (...) <u>4.2.2. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nt, Ni et Nj</u> 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres. 4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres. <u>4.2.3. Dispositions applicables au secteur Nj</u> 4.2.3.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. 4.2.3.2. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. <u>4.2.4. Dispositions applicables aux secteurs Ni et Nt</u> 4.2.4.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. 4.2.4.2. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. <u>4.2.5. Dispositions applicables au seul secteur Nt</u> 4.2.5.1. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. 4.2.5.2. La hauteur des constructions nouvelles autorisées est limitée à 4,00 mètres. (...)

02.2.9.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SEUL SECTEUR NI

À l'instar du point précédent, la modification entend compléter le règlement écrit afin d'éviter toute interprétation contraire à l'esprit du plan local d'urbanisme : le mention «emprise au sol» est renseignée.

AVANT	APRÈS
2.4. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 à 2.3, et pour le seul secteur Ni sont admis 2.5.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. 2.5.2. L'extension doit obligatoirement : • s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ; • et être limitée au total à 20 m² (l'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20 m² au total) ; • et comprendre un plancher utile à 0,80 mètres minimum sauf impossibilité technique justifiée par une notice. (...)	2.4. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 à 2.3, et pour le seul secteur Ni sont admis 2.4.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. 2.4.2. L'extension doit obligatoirement : • s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ; • et être limitée au total à 20 m² d'emprise au sol (l'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20 m² d'emprise au sol au total) ; • et comprendre un plancher utile à 0,80 mètres minimum sauf impossibilité technique justifiée par une notice. (...)

Tout comme pour Nj, la procédure entend compléter l'écriture réglementaire en corrigeant un oubli sur la hauteur des constructions nouvelles autorisées, à savoir les annexes, pour lesquelles la hauteur maximum n'a pas été précisée.



AVANT	APRÈS
4.2. Hauteur maximale autorisée : (...) <u>4.2.2. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nt et Ni</u> 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres. 4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres. 4.2.3. <u>Dispositions applicables au secteur Nj</u> 4.2.3.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. 4.2.4. <u>Dispositions applicables aux secteurs Ni et Nt</u> 4.2.4.1. Les extensions autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. (...)	4.2. Hauteur maximale autorisée : (...) <u>4.2.2. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nt et Ni</u> 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres. 4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres. 4.2.3. <u>Dispositions applicables au secteur Nj</u> 4.2.3.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. 4.2.3.2. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. 4.2.4. <u>Dispositions applicables aux secteurs Ni et Nt</u> 4.2.4.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 mètres. 4.2.4.2. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. 4.2.5. Dispositions applicables au seul secteur Nt 4.2.5.1. Les extensions horizontales autorisées ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes. 4.2.5.2. La hauteur des constructions nouvelles autorisées est limitée à 4,00 mètres. (...)

02.2.10.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE N

À l'issue de l'approbation du PLU, la DDT avait sollicité la mairie afin de corriger une «coquille» introduite au sein des zones N en matière de destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

L'alinéa 2.1.5 relatif aux jardins familiaux a, par erreur, été maintenue au sein de la zone N stricte. Il s'agit là d'une erreur matérielle car les jardins familiaux font l'objet d'une sectorisation spécifique dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune (Nj). Les zones N faisant l'objet d'une constructibilité restrictive, il n'y a pas lieu de maintenir cette réglementation.

Il est ainsi proposé de profiter de la présente procédure pour supprimer l'alinéa 2.1.5 comme illustré ci-après.

AVANT	APRÈS
<u>2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N</u> 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.	<u>2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N</u> 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.



2.1.3. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations soient liées : • aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; • ou à des aménagements paysagers ; • ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; • ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ; • ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; • ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ; • ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.	2.1.3. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations soient liées : • aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; • ou à des aménagements paysagers ; • ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; • ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ; • ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; • ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ; • ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.	2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
2.1.5. Sont autorisés la création de jardins familiaux. En cas de jardins familiaux, sont autorisées les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m².	2.1.5. Sont autorisés la création de jardins familiaux. En cas de jardins familiaux, sont autorisées les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m².
2.1.6. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques sont autorisés.	2.1.5. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques sont autorisés.

02.2.11.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE 1AU

Dans le cadre des modifications envisagées pour les OAP (cf partie 02.4), l'article 1AU.3 relatif aux conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat est revu.

AVANT	APRÈS
3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT 3.1.1. cf Partie 2. 3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : • Zone 1AU La Cloche : 100% • Zone 1AUa Le Jardinnet : 100% Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.	3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT 3.1.1. cf Partie 2. 3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : • Zone 1AU La Cloche : 100% • Zone 1AUa Le Jardinnet : 50% Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

02.2.12.

LES ÉVOLUTIONS AU DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT DANS L'ARTICLE DG16 - DÉFINITIONS

Dans le cadre de la définition du stationnement dans l'article DG 16 des dispositions générales, le PLU avait rédigé des normes de dimensionnement quant aux aires de stationnement exigibles. **Toutefois, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023.**

Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.).

En outre, la réglementation relative à l'accessibilité, notamment l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, prévoit que les parkings des logements doivent comporter 2 % de places de stationnement adaptés. Ces places de stationnement doivent être horizontales au dévers près, inférieur ou égal à 2 % et doivent être d'une largeur minimale de 3,30 m. Le mètre supplémentaire permet à une personne utilisant un fauteuil roulant de pouvoir sortir du véhicule. Les modifications apportées visent à supprimer les mentions du dimensionnement.

AVANT	APRÈS
STATIONNEMENT Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : • longueur : 5,00 mètres, • largeur : 2,40 mètres, • dégagement : 6 x 2,40 mètres. Soit une surface moyenne de 26 m² par emplacement, dégagement compris.	STATIONNEMENT Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : • longueur : 5,00 mètres, • largeur : 2,40 mètres, • dégagement : 6 x 2,40 mètres. Soit une surface moyenne de 26 m² par emplacement, dégagement compris.

Cette évolution implique la suppression de l'occurrence à la DG-16 dans les articles 7.4.1.1 des zones UA, UB, UC, UE et 1AU.

02.2.13.

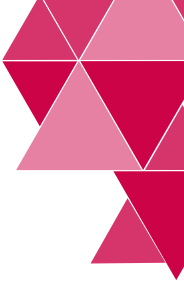
ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2019, le contexte législatif a évolué.

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme. Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

AVANT	APRÈS								
Article 7.4 STATIONNEMENT DES CYCLES (...) 7.4.1. Dispositions générales 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après : <table> <tr> <th>Destinations</th><th>Nb d'emplacements minimum</th></tr> <tr> <td>pour les constructions à usage d'habitation</td><td>Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas ; • superficie minimale de 3 m². </td></tr> <tr> <td>pour les constructions destinées à un autre usage</td><td> • commerces et activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés • bureaux : 1,5 % de la surface de plancher </td></tr> <tr> <td>équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td> • 15% de l'effectif total de salariés • Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves </td></tr> </table>	Destinations	Nb d'emplacements minimum	pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas ; • superficie minimale de 3 m².	pour les constructions destinées à un autre usage	• commerces et activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés • bureaux : 1,5 % de la surface de plancher	équipements d'intérêt collectif et services publics	• 15% de l'effectif total de salariés • Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves	Article 7.4 STATIONNEMENT DES CYCLES (...) 7.4.1. Dispositions générales 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.
Destinations	Nb d'emplacements minimum								
pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas ; • superficie minimale de 3 m².								
pour les constructions destinées à un autre usage	• commerces et activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés • bureaux : 1,5 % de la surface de plancher								
équipements d'intérêt collectif et services publics	• 15% de l'effectif total de salariés • Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves								



Nota :

Cette évolution concerne toutes les zones du PLU.

02.2.14.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA DÉFINITION DU RETRAIT DANS L'ARTICLE DG 16 - DÉFINITIONS

Après quelques années d’instruction, la mairie souhaite apporter des compléments à la rédaction de la définition ‘retrait’ rédigée à l’article DG16 du PLU. En effet, plusieurs projets ont profité de la rédaction en s’affranchissant des règles minimales demandées par le biais de balcon plus ou moins profonds. Afin de ne pas porter préjudice en ce qui concerne les règles de prospects sur fonds voisins, la définition est modifiée de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
RECU Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d’emprise publique, de voie ou d’emplacement réservé. Il est constitué par l’espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.	RECU Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d’emprise publique, de voie ou d’emplacement réservé. Il est constitué par l’espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction, balcon et saillie supérieurs à 30 cm compris et non pas uniquement au nu de la façade.
RETRAIT Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d’une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.	RETRAIT Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d’une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction, balcon et saillie supérieur à 30 cm compris et non pas uniquement au nu de la façade.

En effet, la jurisprudence précisant que pour le calcul des règles de prospects, tous les éléments du bâtiment envisagé doivent être pris en compte dès lors qu’ils sont indissociables de celui-ci.

Enfin, l’article DG 17 est modifié pour prendre en compte les toutes dernières destinations et sous-destinations du code de l’urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28 du code de l’urbanisme) mises en œuvre par les décrets n°2020-78 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023.

02.3.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIÈCE N°3)

02.3.1.

LES MODIFICATIONS DU POURCENTAGE EN MATIÈRE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

La commune ayant atteint l'essentiel de son quota de création de logement sociaux, elle souhaite aujourd'hui réduire le pourcentage de logements sociaux au sein de deux secteurs particulier :

- l'OAP n°1 «Bois aux Moines» en le passant de 100% à 50%, d'autant qu'un pourcentage de 100% de logements sociaux est contraire aux principes de mixité sociale.

AVANT	APRÈS								
Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 43 logements minimum exclusivement sociaux. <table><tr><td>surface</td><td>1,6 ha</td></tr><tr><td>logement à produire (minimum)</td><td>43 logements</td></tr><tr><td>part de logements sociaux</td><td>100%</td></tr><tr><td>logements/ha</td><td>26,8 log/ha</td></tr></table>	surface	1,6 ha	logement à produire (minimum)	43 logements	part de logements sociaux	100%	logements/ha	26,8 log/ha	Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 43 logements minimum dont 50% de logements sociaux.
surface	1,6 ha								
logement à produire (minimum)	43 logements								
part de logements sociaux	100%								
logements/ha	26,8 log/ha								

- l'OAPn°3 «Lieutenant Boulay» en le passant de 50% à 30% ;

AVANT	APRÈS								
Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 20 logements minimum dont 50% de logements sociaux. <table><tr><td>surface</td><td>1,19 ha</td></tr><tr><td>logement à produire (minimum)</td><td>20 logements</td></tr><tr><td>part de logements sociaux</td><td>50%</td></tr><tr><td>logements/ha</td><td>26,8 log/ha</td></tr></table>	surface	1,19 ha	logement à produire (minimum)	20 logements	part de logements sociaux	50%	logements/ha	26,8 log/ha	Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 20 logements minimum dont 30% de logements sociaux.
surface	1,19 ha								
logement à produire (minimum)	20 logements								
part de logements sociaux	50%								
logements/ha	26,8 log/ha								

- l'OAP n°4 «Le Jardinnet» en le passant de 100% à 50% ;

AVANT	APRÈS								
Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 20 logements minimum dont 50% de logements sociaux. <table><tr><td>surface</td><td>0,3 ha</td></tr><tr><td>logement à produire (minimum)</td><td>10 logements</td></tr><tr><td>part de logements sociaux</td><td>100%</td></tr><tr><td>logements/ha</td><td>33 log/ha</td></tr></table>	surface	0,3 ha	logement à produire (minimum)	10 logements	part de logements sociaux	100%	logements/ha	33 log/ha	Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 10 logements minimum dont 50% de logements sociaux.
surface	0,3 ha								
logement à produire (minimum)	10 logements								
part de logements sociaux	100%								
logements/ha	33 log/ha								

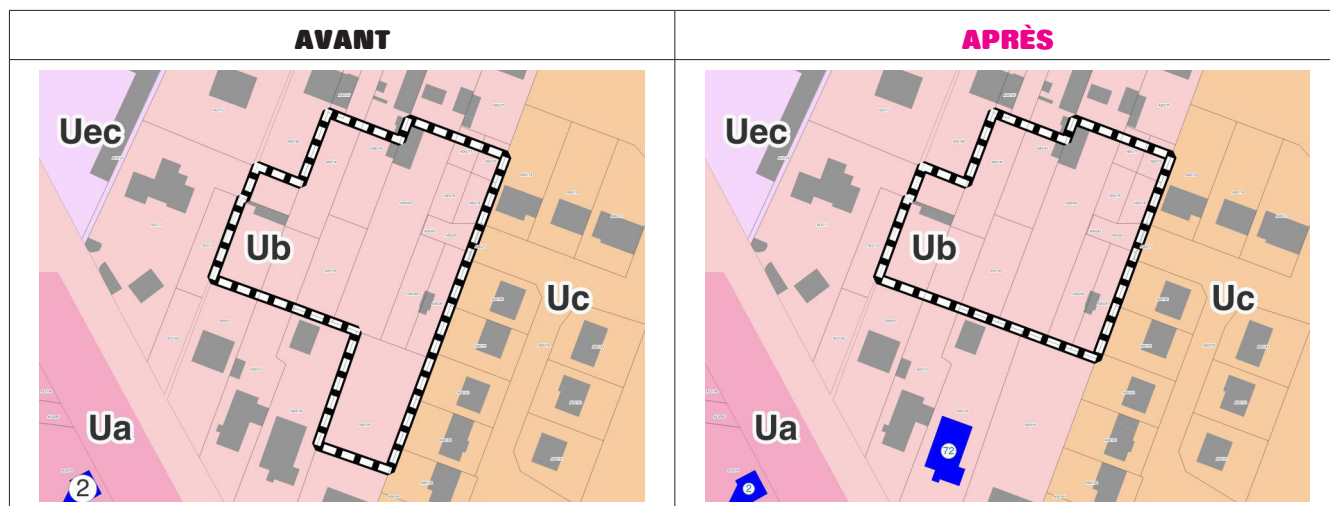
Ces modifications ne remettent pas en cause la programmation du nombre de logements et ne vient donc pas à l'encontre des objectifs chiffrés du PADD.

02.3.2.

LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP «LE PETIT ORME»

Lors de la révision du plan local d'urbanisme, plusieurs secteurs opérationnels ont été identifiés au travers de l'outil d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Certains d'entre eux ont fait l'objet d'un projet d'ensemble, d'autres non.

Concernant, l'OAP Le Petit Orme, les propriétaires de la parcelle AD0105 ne souhaitent plus que leur arrière de jardin ne fasse l'objet d'une densification. Aussi, afin de ne plus bloquer une éventuelle opération d'ensemble, le périmètre de ladite OAP est modifié.

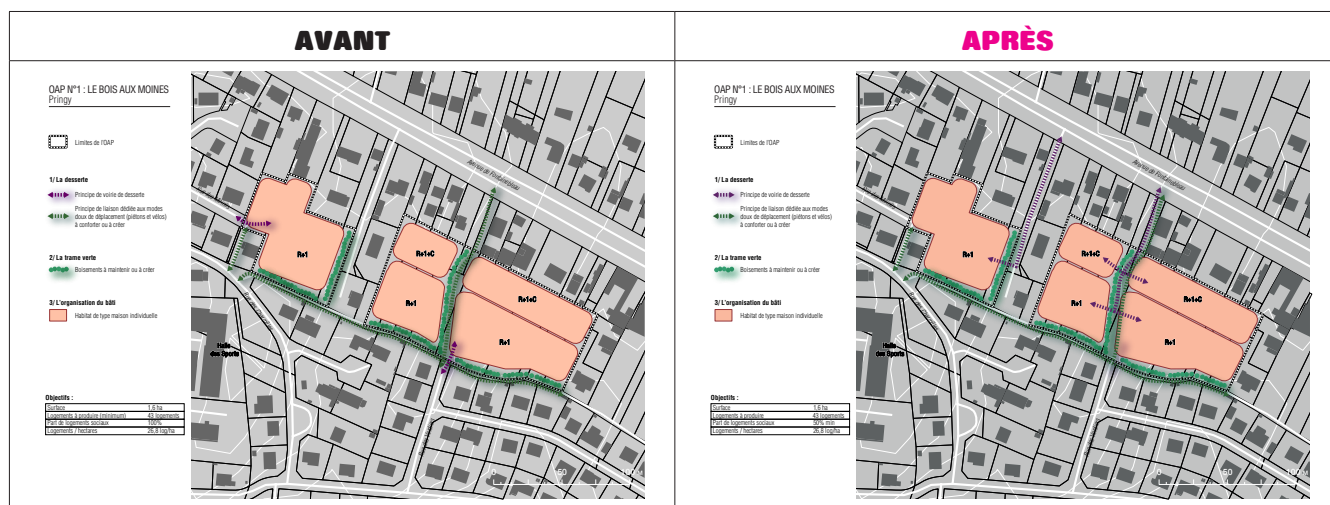


Le dossier relatif aux orientations d'aménagement et de programmation est modifié pour tenir compte du nouveau périmètre (modifications portées sur l'OAP n°5).

02.3.3.

LA MODIFICATION DES PRINCIPES DE DESSERTE DE L'OAP «LE BOIS AUX MOINES»

Au regard des réticences des habitants du lotissement voisin qui ne souhaitent pas que la rue des Moines aujourd'hui en impasse, ne desserve le secteur du Bois aux Moines, le principe de connexion est supprimée de l'OAP, les accès devant se faire depuis l'avenue de Fontainebleau uniquement





02.4.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PIÈCE DES ANNEXES DU PLU (PIÈCE N°6)

Le 23 septembre 2015, le préfet de la région Île-de-France a adressé une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagement en Île de France.

Afin d'informer efficacement les pétitionnaires, la commune annexe cette doctrine à la pièce n°6 du PLU.

03

COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

03.1.

L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie traite de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan¹ ou du PADD², mais s'attelle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012³, à constater la cohérence avec les orientations du PADD. Cette cohérence doit être recherchée «[...] dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.⁴» Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté.

Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble: « En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et de développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.⁵ »

Nous nous attellerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

Axes/Orientations du PADD	
Axe 1 : Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire	Axe 3 : Renforcer l'attractivité du bourg et de son environnement
1.1. Développer les qualités des paysages	3.1. Valoriser le patrimoine
1.2. Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques	3.2. Maintenir l'activité économique
1.3. Préserver et économiser les ressources naturelles	3.3. Maintenir un bon niveau d'équipement
1.4. Œuvrer pour la réduction des risques	3.4. Développer les communications numériques
Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation, tout en renforçant la mixité urbaine dans un souci d'économie de l'espace	
2.1. Diversifier l'offre de logements et privilégier la mixité sociales	
2.2. Diminuer l'obligation de déplacements motorisés reportables sur les modes doux	

Du point de vue de la compatibilité des modifications opérées au regards des orientations :

Liste des modifications	Compatibilité PLU
Les évolutions apportés aux emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	Axe 3.3
La complétude de l'inventaire du patrimoine bâti	Axe 3.1.
La complétude des EBC, des EVP, des alignements d'arbres et création d'arbres ponctuels en EBC	Axe 1.1. - Axe 1.2. - Axe 1.3
La création d'une pastille visant au changement de destination d'un bâtiment agricole	Axe 3.2

Enfin, les ajustements purement réglementaires ne remettent pas en question les orientations du PADD.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'État 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

² Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

³ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁴ Conseil d'État, 6^{ème} et 5^{ème} chambres réunies, 30/05/2018, 408068

⁵ Ibid



Les autres orientations du PADD ne sont pas concernées par le projet.

Du point de vue de la compatibilité des modifications opérées au regards des objectifs chiffrés :

Depuis l'approbation de la révision du PLU en 2018, les projets enregistrés démontrent une large atteinte des objectifs quantitatifs affichés dans le PADD.

Le PADD de la commune présente, à l'horizon 2030, les objectifs chiffrés suivants :

«La poursuite de la mise en œuvre de la politique d'accueil de nouveaux habitants, l'organisation du parcours résidentiel des pringiaciens et l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux s'opèrent par :

- des projets de renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Plusieurs sites sont identifiés pour un total d'environ 290 logements soit 46,6% du projet de développement. La lutte contre l'étalement urbain s'opérera en priorité avec le renforcement de la constructibilité à l'intérieur du tissu existant, ce qui permettra une augmentation modérée de la densité existante.
- des projets en extension du tissu urbain existant, comprenant environ 333 logements, soit 53,4% du projet développement»

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2019, 331 nouveaux logements détaillés comme suit :

- 189 logements en 2019,
- 6 logements en 2020,
- 131 logements en 2021,
- 2 logements en 2022,
- 3 logements début 2023.

Tous ces logements ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine puis qu'aucune des zones AU en extension de l'enveloppe urbaine n'a encore été mobilisée. Ainsi, on peut en conclure que **la commune a réalisé déjà 114% des objectifs du PADD** au sein de l'enveloppe urbaine en seulement 5 ans de vie du PLU opposable (331 logements réalisés contre 290 prévus dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030).

Aussi, au regard **des orientations du PADD débattu le 30 juin 2017**, il apparaît que les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne porte pas atteinte au document dans son ensemble.

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

L'article L.131-5 du code de l'urbanisme précise, quant à lui, que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial, les plans locaux de mobilité et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Île-de-France.

En outre, **en l'absence de schéma de cohérence territoriale**, conformément aux termes de l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de Pringy, doit être compatible, s'il y a lieu, avec les documents suivants :

- 1° les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ;
- 2° le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- 3° le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) ;
- 4° les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- 5° le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 6° les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) ;
- 7° les chartes des parcs nationaux ;
- 8° les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- 9° les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- 10° les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- 11° les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports
- 12° les schémas régionaux des carrières.
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;

Localement, la commune de Pringy n'est pas concernée par les éléments précisés aux alinéas 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° ainsi que par les schémas de mise en valeur de la mer.

Localement, la commune de Pringy est concernée par les documents suivants :

03.2.1.

LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Pringy se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2004. À l'heure de la rédaction de cette présente notice, la PDUIF était en cours de révision.

Le PDUIF actuellement opposable liste 4 prescriptions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles ;
- limiter l'espace de stationnement dédié au voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les modifications mises en place dans le cadre de la présente procédure ne concernent en rien les thématiques mobilités et stationnement telles qu'elles ont été établies en 2018. **En ce sens, les modifications opérées ne contredisent pas les orientations du PDUIF.**

03.2.2.

LA COMPATIBILITÉ À L'ÉGARD DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération de Melun Val de Seine a approuvé son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027 qui identifie, pour chacune des communes du territoire communautaire, des objectifs de production de logements en accession et de logements locatifs sociaux.

Dans son courrier daté du 29 février 2024, la préfecture a recensé, pour la commune, un total de 320 logements sociaux retenus au 1^{er} janvier 2023 (sur un parc de résidences principales de 1 552 unités au 1^{er} janvier 2022), soit un pourcentage de 20,6%, ce qui représente un déficit de 68 unités au regard des objectifs de 25%.

Par ailleurs, en tant que commune rattachée au pôle urbain secondaire, le document communautaire fixe pour la commune de Pringy les objectifs suivants :

	En projet encadré			En diffus	Total PLH 2022-2027 inclus	dont sociaux (AS & LLS)	
	Nb de logements projetés	dont en accession sociale	dont en locatif social	Nb logements estimés		Nb	taux
Pringy	290	-	94	40	330	94	28%

* : Logements commencés et non permis délivrés.

À l'heure de la rédaction de la présente notice, **594** unités ont été commencées et/ou livrées, **soit près de 180% des objectifs du PLH à horizon 2027.**

Tableau de décompte :

	Nb de logements	AS & LLS	Total	Total commencé/ livré	Remarques
projet 132, avenue de Fontainebleau	0	17	17	17	Livré
projet 95, avenue de Fontainebleau	30	30	60	60	Livré
projet 131, avenue de Fontainebleau	58	54	112	112	98 logements livrés (dont 40 en LLS) en juin 2023 +14 LLS livrés en 2024
îlot C de l'Orme Brisé (Orme Doré)	25	4	29	29	Livré
7, rue de l'Orme Brisé	0	38	38	38	livraison mi 2026
1A-1B-1C rue de Melun	42	14	56	56	livraison fin 2024
138, avenue de Fontainebleau	22	8	30	0	PC en cours, livraison début 2026
Lotissement Orme Brisé	93	152	245	245	Livré
Lotissement OAP «Le petit Orme»	4	0	4	4	Livré
Potentiel en diffus	37	0	37	0	
	311	317	628	594	

Ainsi, tel qu'il en ressort dans le tableau de décompte ci-dessus, le plan local d'urbanisme, dans sa modification envisagée, permet de souligner un objectif de moyens qui ne remet pas en cause les objectifs du PLH.

En conclusion, la présente procédure de modification ne remet pas en cause les objectifs de moyens que s'est fixée la commune (et la communauté d'agglomération dans le cadre de son PLH) pour atteindre les 25% de logements sociaux, objectifs qui seront très probablement atteints d'ici 2025 compte tenu des programmes envisagés.

03.2.3.

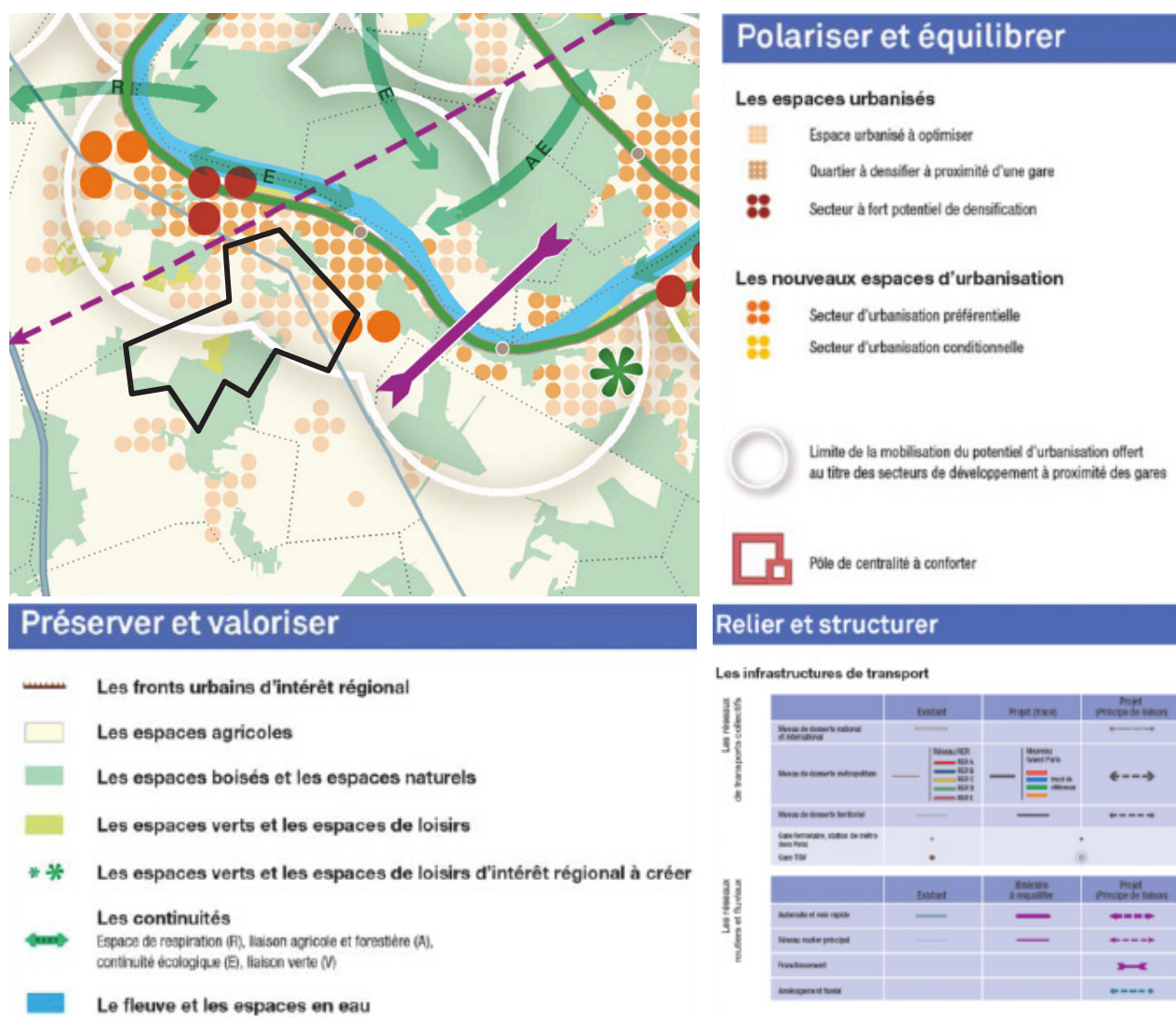
LA COMPATIBILITÉ À L'ÉGARD DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

La commune de Pringy n'est concernée par aucun plan d'exposition aux bruits résultant d'un aéroport.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La commune de Pringy est concernée par le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

Le SDRIF a été mis en révision pour constituer, à terme, le futur SDRIFe. Le document régional est en cours de procédure d'approbation au moment de la rédaction de la notice et ne s'impose pas encore à la présente procédure.



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF au niveau de Pringy

Les ajustements opérés par la procédure de modification ne remettent pas en question les orientations de la carte des orientations réglementaires du SDRIF, le zonage n'ayant pas évolué, exception faite du secteur Nt dont les emprises sont également compatibles avec l'identification d'espaces verts et d'espaces de loisirs.

En outre, à l'égard des orientations prises par le SDRIF, il convient de justifier que les PLU donnent des objectifs de moyens pour justifier :

- de l'accroissement de la densité humaines des espaces urbanisés existant en 2013,
- de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat en 2013.

La commune de Pringy est soumise à une augmentation de 15% puisque, bien que ne possédant pas de gare sur son territoire, elle présente néanmoins, au sens du SDRIF, un tissu de quartiers à densifier à proximité d'une gare.

Remarque :

La superficie des espaces urbanisés et la superficie des espaces d'habitat demeurent constants sur la commune de Pringy puisqu'aucune zone AU en extension de l'enveloppe urbaine n'a été mobilisée.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHumaine}_{2030} - \text{DensitéHumaine}_{2013}) / \text{DensitéHumaine}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Détail des chiffres pour 2013 :	Ratio SDRIF
Densité humaine des espaces urbanisés en 2013 (données : refter IAU)	30,40

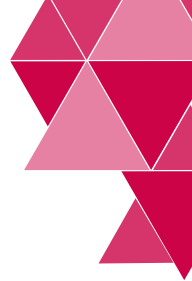
Ainsi, la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existants est de 30,40.

Détail des chiffres pour 2023 :

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2020, 142 nouveaux logements. Sur la base de 2,32 personnes par ménage (au sens des données de l'Insee 2020), ces 142 nouveaux logements représentent potentiellement près de 329 habitants supplémentaires. Ainsi, en recalant les chiffres avec les données Insee de 2020, cela représente pour 2023 environ 3 583 habitants (3 254 + 329).

	Ratio SDRIF
Population estimée 2023	3 583
Emplois 2020 (INSEE)	618
Superficie des espaces urbanisés (refter- IAU 2012)	114,7
Densité humaine des espaces urbanisés en 2013 (données : refter IAU)	36,63

Ainsi, il apparait que Pringy réponde déjà en 2023, aux obligations de majoration de 15% de la densité humaine des espaces urbanisé : **accroissement de la densité humaine 2013-2023 = +20,49%**.



CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHabitat}_{2030} - \text{DensitéHabitat}_{2013}) / \text{DensitéHabitat}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Détail des chiffres pour 2013 :

	Ratio SDRIF
Densité humaine des espaces d'habitat en 2013 (données : refter IAU)	14,30

Ainsi, la densité des espaces d'habitat en 2013 est de 14,30.

Détail des chiffres pour 2023 :

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2020, 142 nouveaux logements.

Sur la base des 1 506 logements selon l'INSEE en 2020 sur la commune, le parc 2023 composé de 1 648 logements (1506+142).

	Ratio SDRIF
Logements 2023	1 648
Superficie des espaces d'habitat (refter- IAU 2012)	84,80
Densité humaine des espaces urbanisés en 2013 (données : refter IAU)	19,43

Ainsi, il apparaît que Pringy réponde déjà en 2023, aux obligations de majoration de 15% de la densité humaine des espaces urbanisés : **accroissement de la densité des espaces d'habitat 2013-2023 = +35,87%**.

En ce sens, les ambitions de modération des droits à construire au sein de la zone UB de la présente modification s'inscrivent dans un contexte d'atteinte et même de dépassement des objectifs du SDRIF et du PADD.

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pringy ne contrarie aucune des orientations du SDRIF, notamment parce qu'il ne réduit pas les possibilités de densification et qu'il ne réduit pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés (pas de consommation d'espace ou d'atteinte de la biodiversité).

03.2.5.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

La commune est également assujettie à la charte du parc naturel régional du Gâtinais Français 2011-2023. Cette charte identifie 11 orientations, déclinées en 26 mesures, avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Ces orientations se regroupent en 3 axes stratégiques :

Axe stratégique 1 - Agir pour la préservation durable des richesses du territoire	
Orientation 1	Connaître et gérer la biodiversité en réseau
Orientation 2	Préserver la qualité des ressources en eau
Orientation 3	Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
Orientation 4	Préserver et valoriser les ressources culturelles
Axe stratégique 2 - Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement	
Orientation 5	Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution
Orientation 6	Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains
Orientation 7	Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable
Orientation 8	Organiser et développer une offre de tourisme durable
Axe stratégique 3 - Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant	
Orientation 9	Faire connaître et transmettre une vision partagée du territoire
Orientation 10	Sensibiliser et éduquer au territoire, au développement durable et solidaire
Orientation 11	Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience et de projets

Les ajustements opérés dans la procédure s'inscrivent dans le respect de la charte du PNR, notamment les orientations 4 et 8.

La charte du parc fait actuellement l'objet d'une révision.

03.2.6.

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE. De fait, la commune de Pringy est concernée par ce nouveau document. Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- réduire les pressions ponctuelles,
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
- agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

- 5.1 Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 5.2 Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 5.3 Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- 5.4 Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- 5.5 Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 5.6 Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 5.7 Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- 5.8 Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- 5.9 Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- 5.10 Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Les orientations et défis du SDAGE

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'impact sur la gestion et la protection de l'eau car :

- elles ne modifient pas les règles fixées en termes de gestion des eaux ;
- elles n'augmentent pas les droits à construire de manière significative ;
- elles ne réduisent pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés ;
- et elles ne portent pas atteinte à des zones humides, ni à des cours d'eau.

03.2.7.

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La commune de Pringy est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013.

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont d'atteindre le bon état des eaux, de gérer quantitativement la ressource, d'assurer durablement la qualité de la ressource, de préserver les milieux naturels et prévenir et de gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Pour atteindre les orientations générales, le SAGE a défini 4 grands objectifs :

- 1. gérer quantitativement la ressource ;
- 2. assurer durablement la qualité de la ressource ;
- 3. protéger le milieu naturel ;
- 4. prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

Comme évoqué au point 03.2.5, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme n'entrent pas en contradiction avec les orientations du SAGE, tout particulièrement les objectifs 3 et 4 : les zones humides et les masses d'eau sont préservées.

03.2.8

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Le territoire de Pringy n'est pas concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin de la Seine Normandie approuvé le 3 mars 2022.

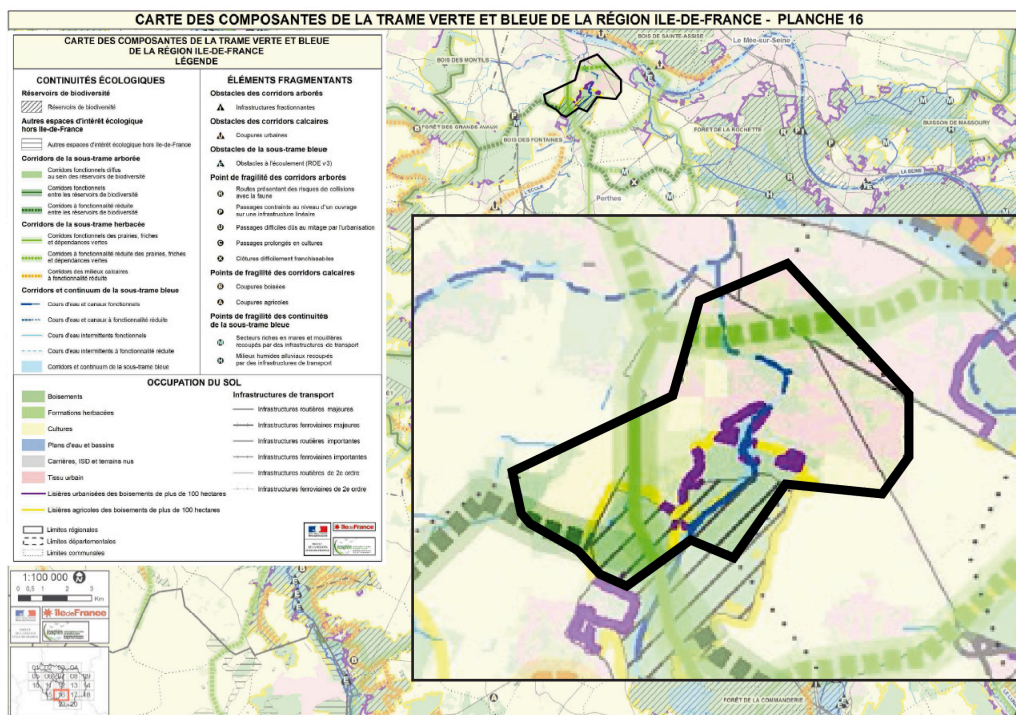
03.2.9.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Le SRCE, élaboré conjointement par l'État et la Région, constitue un document de cadrage de référence. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, composante verte et composante bleue), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma. Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités.

Le secteur de projet n'entraîne aucune incidence directe au réservoir de biodiversité qui s'articule sur la frontière sud avec notamment la présence d'un corridor de la sous-trame herbacée représenté par un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes, ni même les éléments de la trame bleue matérialisée par la rivière l'École.



Carte des composantes du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Ainsi, le projet de modification s'inscrit pleinement dans les orientations du SRCE.

03.2.10.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL DE L'AGGLOMÉRATION DE MELUN VAL DE SEINE

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- L'amélioration de la qualité de l'air ;
- La réduction des consommations d'énergie ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Les élu(e)s de l'Agglomération Melun Val de Seine ont adopté à l'unanimité le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de l'agglomération à l'occasion de la séance du conseil communautaire du 23 janvier 2017.

Document stratégique pour répondre à l'enjeu du changement climatique, le PCAET de l'Agglomération a défini 10 grands objectifs classés en 3 grands axes :

- **AXE 1 : Une collectivité exemplaire**
 - 1/ promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace
 - 2/ mieux consommer et limiter la production de déchets
 - 3/ améliorer la mobilité des agents
- **AXE 2 : Vers un territoire durable**
 - 4/ aménager durablement le territoire
 - 5/ inciter à la réhabilitation et la construction d'un habitat durable
 - 6/ promouvoir une mobilité durable
 - 7/ améliorer le mix énergétique

- **AXE 3 : Vers une concertation de toutes les parties prenantes**

- 8/ prolonger l'action de la CAMVS via ses délégataires

- 9/ accompagner les acteurs du territoire

- 10/ Amplifier, animer et évaluer le PCAET

En ce sens, la modification du plan local d'urbanisme ne vient pas contrarier les objectifs affichés par le PCAET communautaire.

03.2.11.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe pour 6 ans, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH a été approuvé lors du comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 06 novembre 2017 et arrêté par le Préfet de Région le 20 décembre 2017.

«Cet objectif constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70000 nouveaux logements. A ce titre, il doit être considéré comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire».

Les objectifs en matière d'habitat sont à prendre en compte en fonction de leur déclinaison territoriale, à l'échelle des EPCI, dans le cadre des PLH et à l'échelle communale, dans le cadre des PLU, ceux-ci devant être compatibles avec les PLH.

La procédure de modification, malgré la réduction des droits à construire sur certains secteurs, ne contrarie pas les orientations du SRHH. En effet, comme évoqué aux points 03.2.2 et 03.2.4, la commune de Pringy satisfait d'ores et déjà aux orientations programmatiques en matière de logements tels que précisés dans le SDRIF et le PLH.

De fait, la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pringy n'entre pas en contradiction avec, les orientations du SRHH.



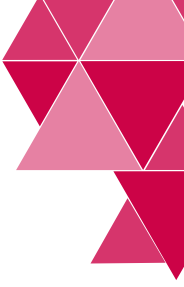
04

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pringy entraîne l'évolution des pièces suivantes :

- la pièce n°3 : les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique ;
- la pièce n°6 : annexes du PLU.

Les autres pièces demeurent inchangées.



ANNEXES

Arrêté du Maire engageant la prescription de la procédure de
modification de droit commun du PLU de Pringy



ARRÊTE DU MAIRE

Prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pringy

N° AR.2024.104

Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et 37, L.153-40 et L.153-41 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 ;

- procéder, le cas échéant, à la correction de certaines erreurs matérielles ;
- éclaircir et préciser certaines règles au sein des zones urbaines ;
- modifier des dispositions réglementaires des OAP notamment en matière de logements sociaux,
- permettre des projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein des STECAL Nt et Ae,
- Apporter des compléments aux protections végétales et patrimoniales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (9 ans si PLU approuvé avant le 1er janvier 2018) ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les modifications à apporter ont pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera et pourra approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public ;

ARRÊTE

Article 1

Une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune est engagée en vue de permettre les évolutions visées à l'article 2.

Article 2

Le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pringy portera notamment sur :

- la correction, le cas échéant, de certaines erreurs matérielles ;
- la complétude et la précision de certaines règles au sein des zones urbaines ;
- la modification des dispositions réglementaires notamment en matière de logements sociaux ;
- la prise en compte de projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein des STECAL Nt et Ae ;
- des compléments relatifs aux protections végétales et patrimoniales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Article 3

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-19 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 4

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5

À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée de l'organe délibérant.

Article 6

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Pringy pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Il sera en outre téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 7 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire. Dans l'hypothèse où la décision contestée est maintenue, il appartient au requérant de saisir le Tribunal Administratif de Melun (43, rue du Général de Gaulle 77000 MELUN) dans le délai de deux mois.

Ce recours peut être déposé sur l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site : www.telerecours.fr.

Fait à Pringy, le 20 septembre 2024

 Le Maire,

Eric CHOMAUDON



ARRÊTÉ DU MAIRE **complémentaire relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de** **Pringy**

N° AR.2025.42

Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et 37, L.153-40 et L.153-41 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 ;

Vu l'arrêté n°AR.2024.104 du Maire prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Pringy en date du 20 septembre 2024 et dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- procéder, le cas échéant, à la correction de certaines erreurs matérielles ;
- éclaircir et préciser certaines règles au sein des zones urbaines ;
- modifier des dispositions réglementaires des OAP notamment en matière de logements sociaux,
- permettre des projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein des STECAL Nt et Ae,
- Apporter des compléments aux protections végétales et patrimoniales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers en date du 30 décembre 2024 ;

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale n°MRAE AKIF-2025-021 en date du 7 mars 2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la procédure de modification n°1 du PLU de Pringy ;

Considérant l'avis du service Territoires, Aménagements et Connaissance de la Direction Départementale des Territoires ne souhaitant pas que le projet de modification, qui sera mis en enquête publique prochainement, porte les évolutions du STECAL Nt au motif que cela engendre de la consommation foncière non prévue par le document régional ;

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (9 ans si PLU approuvé avant le 1er janvier 2018) ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que les modifications à apporter ont pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera et pourra approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public ;

ARRÊTE

Article 1

Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune sont mis à jour comme précisé à l'article 2.

Article 2

Le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pringy portera notamment sur :

- la correction, le cas échéant, de certaines erreurs matérielles ;
- la complétude et la précision de certaines règles au sein des zones urbaines ;
- la modification des dispositions réglementaires notamment en matière de logements sociaux ;
- la prise en compte de projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein du STECAL Ae ;
- des compléments relatifs aux protections végétales et patrimoniales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Article 3

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-19 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 4

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5

À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée de l'organe délibérant.

Article 6

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Pringy pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Il sera en outre téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 7

Le présent arrêté pourra faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire. Dans l'hypothèse où la décision contestée est maintenue, il appartient au requérant de saisir le Tribunal Administratif de Melun (43, rue du Général de Gaulle 77000 MELUN) dans le délai de deux mois.

Ce recours peut être déposé sur l'application informatique « Télérécourcs citoyens », accessible par le site : www.telerecours.fr.

Fait à Pringy, le 23 mai 2025


Le Maire,
Eric CHOMAUDON

