



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité



or = mairie
copie = urba

Direction départementale des territoires

Melun, le 06 JAN. 2025

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Affaire suivie par : Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 71 30
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Le directeur départemental

À

M. Eric CHOMAUDON

Maire de Pringy

OR : 1A 213 006 50467

Objet : Avis de l'État - Projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pringy
Ref : STAC PSPT 2024 - 172

La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pringy a été prescrite par arrêté du maire le 20 septembre 2024, reçu par courrier électronique, le 17 octobre 2024. En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier de modification mis à la disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le projet de modification n°1 du PLU de Pringy reçoit un **avis défavorable** des services de l'État.

En effet, deux des évolutions envisagées, à savoir l'extension du sous-secteur Nt et la création d'un cimetière sur l'emplacement réservé n°6, ne relèvent pas de la procédure de modification de droit commun et **doivent donc être retirées de ce dossier.**

Par ailleurs, le document d'urbanisme a fait l'objet de demandes émanant du contrôle de légalité dans son courrier du 5 février 2019 (cf. PJ N°1). **Le dossier doit justifier de la prise en compte de ces observations.**

Pour mémoire, la MRAe devra être saisie sur le dossier du projet arrêté.

Les éléments d'analyse relatifs aux évolutions, ne relevant pas de la procédure de modification de droit commun, se trouvent en annexe 1 du présent courrier.

Les éléments d'analyse relevant de la procédure de modification de droit commun se trouvent quant à eux, en annexe 2 du présent courrier.

La directrice départementale adjointe
des territoires

Marylène FRANÇOIS

Annexe 1 : Les évolutions ne relevant pas d'une procédure de modification de droit commun

- L'extension du sous-secteur Nt au détriment de la zone N, permettra, au maximum, l'implantation de 10 Habitations Légères de Loisirs (HLL) de 25 m² chacune. Il est à noter que le sous-secteur Nt correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
La zone N ne permettant pas l'installation de HLL, la transformation de 9 300 m² de cette zone en sous-secteur Nt (STECAL), constitue donc une réduction de la zone N et une consommation d'espace.
Ainsi, la procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée à cette évolution.

Il est également à noter qu'une large partie (Sud-Est) du secteur envisagé en extension est concernée par une zone humide probable (classe B).

- La création d'un cimetière sur l'emplacement réservé (ER) n°6, pour une surface de 13 295 m², constitue également une consommation d'espace. En effet, le SDRIF 2013 ainsi que le projet de SDRIF-E adopté, stipulent clairement que les cimetières doivent être comptabilisés dans la surface urbanisée.
Le classement en N d'un tel équipement public constitue une erreur d'appréciation. Ce dernier faisant partie de l'espace urbanisé, il doit être classé en zone urbaine (U). Par voie de conséquence, la zone N est réduite par ce projet.
La procédure de droit commun n'est donc pas adaptée à cette évolution.

Nous alertons également la commune sur les possibilités octroyées par le SDRIF 2013 ainsi que par le SDRIF-E en termes d'extension urbaine. Nonobstant les 7 ha potentiels affichés dans le PADD jusqu'en 2030 (qui ne pourront être utilisés du fait de l'exception d'illégalité au SDRIF 2013) :

- Le SDRIF 2013 permet une extension de 1 ha. Le PLU approuvé en 2018 a ainsi créé les zones 1AU (0,7 ha) et 1AUa (0,3 ha) ; soit 1ha extension urbaine au total. Si ces zones AU sont conservées, la commune ne dispose donc plus de possibilité d'extension.
- Le projet de SDRIF-E permettrait quant à lui une extension de 1 % de l'espace urbanisé de référence de la commune (surface urbanisée de 2021) dans un rayon de 2 km autour de la gare, en continuité de l'espace urbanisé comprenant la gare.
Les zones AU inscrites dans le PLU de 2018 n'ayant pas été ouvertes à l'urbanisation, la surface d'espace urbanisé de référence est identique à celle estimée pour 2012 dans le rapport de présentation, à savoir 114,7 ha. Le potentiel d'extension au titre du projet de SDRIF-E serait ainsi de 1,14 ha, dans un rayon de 2 km autour de la gare et en continuité de l'espace urbanisé comprenant la gare. Si les zones AU sont conservées, le potentiel d'extension s'élève donc à 0,14 ha.

En fonction de ses projets, **la commune devra donc opérer un choix dans les zones ouvertes à l'urbanisation et faire, au besoin, évoluer son document de planification.**

Annexe 2 : Analyse des éléments relevant de la procédure de modification de droit commun

Le projet de modification de droit commun

La modification de droit commun n°1 du PLU a pour objets, outre les évolutions traitées en annexe 1 du présent courrier :

- Suppression de l'emplacement réservé n°9 n'ayant plus de nécessité ;
- Création d'un emplacement réservé n°10 pour la création d'un accès aux Personnes en situation de Handicap (zone Ua) ;
- Mise à jour de l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du CU (ajout de 58 constructions) et complétude des annexes patrimoniales du PLU ;
- Mise en place de nouvelles prescriptions graphiques au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du CU :
 - Création de 12 Espaces Boisés Classés (EBC) concernant 17 arbres isolés ;
 - Protection de 3 alignements d'arbres supplémentaires concernant 20 arbres ;
 - Complétude de deux espaces boisés remarquables au titre du L.151-23 du CU ;
 - Extension d'un EBC surfacique sur 8 570 m² (zone N).
- Création d'une pastille dédiée au changement de destination au titre du L.151-11 du CU, concernant un corps de ferme hébergeant un centre équestre (diversification de l'activité en chambres d'hôtes) ;
- Evolution des emplacements réservés dédiés au logement locatif social (LLS), parallèlement à la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP n°1 « Bois aux Moines », OAP n°3 « Lieutenant Boulay » et OAP n°4 « Le Jardinnet », pour lesquelles les minimas de logements locatifs sociaux exigés dans les programmes ont été abaissés ;
- Diminution du périmètre de l'OAP n°5 (zone Ub) ;
- Modification des principes de desserte de l'OAP n°1 « Le Bois aux Moines » ;
- Modifications concernant le règlement écrit :
 - Intégration des nouvelles sous-destinations dans le règlement ;
 - Complément concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les zones UB, UC et AUc (notion de surface de plancher ajoutée) ;
 - Complément concernant les ouvertures de façades des zones UA, UB, UC et 1AU (notion de bonne intégration ajoutée) ;
 - Complément concernant les clôtures pour les zones UA, UC, 1AU et UE (règle de recul supprimée) ;
 - Modifications concernant les règles des clôtures pour les zones UA, UB, UC, UE et 1AU (hauteur du mur bahut autorisée abaissée) ;
 - Dans les dispositions générales : suppression des règles de dimensionnement des places des véhicules motorisés pour les zones UA, UB, UC, UE et 1AU, suppression du nombre d'emplacements exigés pour les cycles pour toutes les zones du PLU et ajout de précisions concernant le calcul des règles de retrait.
- De plus, des modifications spécifiques à certaines zones sont menées :
 - Pour la zone UB : modification de l'article concernant la mixité de l'habitat (diminution des taux de LLS), modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ajoutant notamment une règle limitant les linéaires de façade d'un seul tenant), création d'une bande de constructibilité principale et d'une bande de construction secondaire (plus limitative) ;
 - Pour la zone UE : modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, modification des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (passant de 30 % à 15 % de pleine terre) ;

- Pour la zone A : compléments concernant la zone Ab, oubliée dans le PLU approuvé ;
- Pour le secteur Nj : compléments concernant les extensions admises (emprise au sol), ainsi que concernant les hauteurs maximales autorisées ;
- Pour le secteur Ni : compléments concernant les extensions admises (emprise au sol) ainsi que concernant les hauteurs maximales autorisées ;
- Pour le secteur Nt : modification du règlement autorisant désormais les annexes techniques non contiguës aux bâtiments principaux, ainsi que les habitations légères de loisirs (HLL), compléments concernant les hauteurs maximales autorisées ;
- Pour la zone 1AU : modification de l'article concernant la mixité de l'habitat (diminution des taux de LLS pour le secteur 1AUa - OAP « Le Jardinnet »).

I – PROCÉDURE

La procédure de modification de droit commun

Pour mémoire, la procédure de modification de droit commun a pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions dans une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Outre les éléments traités dans l'annexe 1 du présent courrier, **le projet** ayant pour objet la mise à jour des emplacements réservés, la complétude des protections patrimoniales et naturelles, l'autorisation d'un changement de destination en zone agricole, la modification des taux de LLS dans les OAP, ainsi qu'un ensemble d'ajustements du règlement écrit concernant les implantations, les hauteurs maximales autorisées, les clôtures et les règles de stationnement, **il correspond à la procédure de modification de droit commun.**

Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations et l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'intégration des nouvelles sous-destinations

Différents décrets ont modifié et agrémenté la liste des sous-destinations que le PLU peut réglementer. Dans sa modification n°1, la commune fait le choix d'intégrer et de réglementer l'ensemble des nouvelles sous-destinations apparues suite à ces décrets.

Il est à noter qu'une **délibération spécifiant explicitement l'intégration de ces sous-destinations** doit être effectuée au plus tard lors de l'approbation de la modification du PLU.

La consultation de l'autorité environnementale

À la date de rédaction du présent avis, **les services de l'État n'ont pas connaissance d'une saisine de l'autorité environnementale** par la commune sur le projet de modification n°1 du PLU de Pringy. Des alertes ont été faites à ce sujet à la commune.

II – ANALYSE DU PROJET

- La procédure de modification n°1 entend **réduire les obligations de création de logements locatifs sociaux (LLS)** dans l'OAP n°1 « Bois aux Moines » passant de 100 % à 50 % de LLS, l'OAP n°3 « Lieutenant Boulay » passant de 50 % à 30 % de LLS et l'OAP n°4 « Le Jardinnet » passant de 100 % à 50 % de LLS. Des justifications sont apportées dans le document concernant la compatibilité de ces modifications avec le PLH 2022-2027 de la CAMVS et les obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU exigeant 25 % de LLS sur la commune.
Au vu de ces justifications et du nombre conséquent d'agréments mis en place par la commune, il apparaît que les objectifs triennaux de la période en cours (2023-2025) seront at-

teints. De même, les agréments en report de la période triennale en cours couvriront probablement les objectifs de rattrapage au titre de la future période (2026-2028). Les modifications envisagées sont donc compatibles avec les objectifs fixés par le PLH de la CAMVS et respectent ceux fixés par la Loi SRU.

- La procédure de modification **met en place pour la zone UB, une bande de constructibilité principale et une bande secondaire, plus restrictive**. On note que cette mesure réduira les possibilités de densification dans les zones UB de la commune. Toutefois, les justifications apportées dans le dossier font état, pour la période 2013-2023, d'une augmentation de la densité humaine de 20,49 % et d'une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 35,87 %. Le SDRIF 2013 exige pour la commune de Pringy, que le document de planification permette une augmentation de 15 % des densités humaines et d'habitat entre 2013 et 2030. **Ces densités ayant été atteintes, les modifications envisagées sont compatibles avec le SDRIF 2013.**
- La procédure de modification vise à **supprimer le nombre d'emplacements minimum fixé pour le stationnement des cycles**, se limitant à exiger que les stationnements soient aménagés « conformément aux normes en vigueur ». Le dossier fait ainsi référence au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Afin de pouvoir être lisible de tous et mise en œuvre dans le cadre des autorisations d'urbanisme ; **le règlement du PLU doit retranscrire les règles édictées dans le CCH pour que ces dernières puissent être appliquées.**
Il est donc demandé à ce que le règlement soit complété par le tableau détaillant les règles de création de stationnement à mettre en œuvre en fonction des sous-destinations.

Les autres évolutions de la modification n°1 du PLU de Pringy n'amènent pas de remarques spécifiques.

La lettre du contrôle de la légalité des documents d'urbanisme en date du 5 février 2019

Il est rappelé que lors de l'approbation du PLU de Pringy, le service en charge du contrôle de la légalité des documents d'urbanisme avait formulé un certain nombre de remarques, notamment celles ayant trait au règlement des zones N et Ni.

Dans son courrier de réponse au contrôle de légalité, la commune s'était engagée à répondre aux différentes remarques par une procédure d'évolution du document d'urbanisme. **À ce jour, ces modifications n'ayant pas été engagées, il est demandé à ce qu'elles soient intégrées dans la procédure de modification de droit commun n°1.**

