



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Melun, le 01 AOUT 2025

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Affaire suivie par : Cécile CARRICO
Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 70 84
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Le directeur départemental

À

M. Eric CHOMAUDON

Maire de Pringy

Objet : Avis sur projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pringy
Ref : STAC PSPT - 63 b
Pièces jointes : courrier du contrôle de légalité

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, puis complétée par l'arrêté du 23 mai 2025. Ce dernier a été reçu par la Préfecture de Melun via l'application ACTES, le 26 mai 2025. La présente version de la modification n°1 du PLU de Pringy a été notifiée aux services de la DDT 77 par mail, le 3 juin 2025.

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 des services de la DDT 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 favorable** sous réserves :

- de démontrer la compatibilité du projet de modification n°1 avec le SDRIF-E, notamment concernant les évolutions de la densité résidentielle ;
- de corriger sur le plan de zonage, dans le tableau, l'ER n°6 intitulé « création d'un cimetière ».

Il est également à noter que lors de son approbation, le PLU en vigueur a fait l'objet de demandes émanant du contrôle de la légalité des documents d'urbanisme, dans son courrier du 5 février 2019 (cf. PJ N°1). **Le dossier devra justifier de la prise en compte de ces observations.**

La directrice départementale adjointe
des territoires


Marylène FRANÇOIS

I – PROCÉDURE

La procédure de modification de droit commun

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

Le 7 mars 2025, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France) a rendu un avis conforme concluant à **l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale** de la modification n°1 du PLU de Pringy.

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 atteints. 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.

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 %. Ces densités ayant été atteintes, les modifications envisagées sont compatibles avec le SDRIF 2013.

Toutefois, le SDRIF-E ayant été approuvé le 10 juin 2025, il est désormais le document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. **Il est donc demandé de compléter le dossier par la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de Pringy avec le SDRIF-E**, notamment concernant les objectifs d'augmentation de la densité résidentielle qui doit atteindre 15 % à horizon 2040.

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).

Au vu de l'indépendance des législations, 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 un **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.

III - AUTRES REMARQUES

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 notamment Ni.

Dans le sous-secteur Ni, il avait été jugé que le règlement ne restreignait pas suffisamment les possibilités de construire dans une zone soumise à un fort risque d'inondation. De fait, le document n'était pas compatible avec le SAGE Nappe de Beauce.

Il est demandé à ce qu'une réflexion spécifique visant à réduire l'exposition des populations au risque inondation soit menée et le règlement du sous-secteur Ni, modifié en ce sens.

La modification de l'intitulé de l'emplacement réservé (ER) n°6

Il est à noter que le règlement graphique en date du 13 mai 2025 fait apparaître le tableau recensant l'ensemble des emplacements réservés. Ce tableau fait état, pour **l'ER n°6 de la « création d'un cimetière »**. Il est rappelé à la commune, comme cela avait été vu lors de la réunion technique du 24 avril 2025, que cette évolution du PLU doit être menée via une procédure de **révision allégée**. En effet, la mise en œuvre de cette évolution réduirait l'espace agricole sur lequel elle est implantée et constituerait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), à décompter des possibilités d'extension urbaine octroyées à la commune par le SDRIF-E.

Cette modification de l'emplacement réservé n°6 n'apparaissant à aucun autre endroit du dossier (notice et règlement), cette **erreur matérielle devra être corrigée** au plus tard lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU de Pringy.

