

Dr = maire
copie = urba

Paris, le 29 octobre 2024



Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr



Monsieur Eric CHOMAUDON
EN MAIRIE
1 bis rue des Ecoles
77310 PRINGY

**Objet : Modification n°1 du PLU de PRINGY
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. : 2024_ST_260_ES_LB

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Le dossier nous est parvenu par courriel le 17 octobre dernier.

Ce projet de modification a pour objectifs de :

- Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles ;
- Eclaircir et préciser certaines règles au sein des zones U ;
- Modifier des dispositions règlementaires des OAP en matière de logements sociaux ;
- Apporter des compléments aux protections végétales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire ;
- Apporter des compléments aux annexes ;
- Permettre des projets limités et intégrés à l'environnement, en lien avec les activités existantes, au sein des STECAL Nt et Ae.

Notre Compagnie n'a pas d'observation à émettre concernant les cinq premiers points et émet un avis favorable quant au dernier point. En effet, cette disposition permettra à un exploitant de la commune de se diversifier.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

✓ Certified by yousign



LE PRÉSIDENT



Dossier suivi par Pierre TUTIN
Tél. : 01 64 87 37 15
pierre.tutin@departement77.fr
Nos réf. : D24-016656-DADT
Réf. A/R : 1A 170 794 5401 6

Monsieur Éric CHOMAUDON
Maire
Hôtel de ville
1 bis rue des Écoles
77310 PRINGY

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme

Melun, le

26 DEC. 2024

Monsieur le Maire,

A la suite de l'e-mail de, Mme Gwenaëlle Le Moan, responsable du service urbanisme à Pringy, daté du 17 octobre 2024, notifiant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, je vous informe qu'après examen du dossier, il appelle un **avis favorable avec des réserves de la part du Département**. Ces réserves sont formulées dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à apporter.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

P. J. : annexe technique

Commune de Pringy Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique – Décembre 2024

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département émet un **avis favorable avec des réserves** sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pringy, compte tenu des principes de desserte de l'OAP « Le Bois aux Moines ». Le Département n'autorisera la création que d'un unique accès véhicules depuis la RD607 sur les deux sollicités par la commune.

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de PRINGY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 20 septembre 2024.

La municipalité a aujourd'hui la volonté de modifier son PLU afin d'y apporter un certain nombre d'ajustements, concernant le règlement (graphique et écrit) et les OAP :

- trois OAP sectorielles sont modifiées dont l'OAP « Le Bois aux Moines » qui impacte directement les compétences du Département ;
- modification de l'emplacement réservé n°7, en lien immédiat avec l'OAP « Le Bois aux Moines ».

IMPACTS POUR LE DEPARTEMENT

Orientations d'aménagement de programmation (OAP)

OAP « Le Bois aux Moines »

Située à **75 m** de la **RD 607**, cette OAP a pour objet de produire **43 logements** sur une superficie de **26,8 ha**.

En raison de l'objection des résidents du lotissement voisin qui s'opposent à ce que la rue des Moines, actuellement en impasse, devienne un accès vers le secteur du Bois aux Moines, la desserte initialement prévue a été supprimée de l'OAP. La modification du PLU propose la création de deux accès depuis la **RD 607**, dont un correspond à l'**ER n° 7**.

Le premier accès se situe au niveau du **n°43 ter** : le Département ne s'oppose pas à l'accès motorisé vers la **RD 607**.

Concernant l'accès au droit du **n° 57**, le Département demande la suppression du piquage pour les véhicules motorisés.

Le Département y autorise seulement la création d'une voie verte (voies piétonnes et cyclables) comme prévu dans le PLU arrêté de 2018.

En effet, la **RD 607 est une route classée comme Route à Grande Circulation (RGC)** très fréquentée avec un trafic moyen de plus de **15 000 véhicules par jour**. Le Département n'est pas contre la création de l'accès ouest (près du n°43 ter) depuis la RD 607, à condition qu'il soit réalisé en concertation avec l'ARD Melun/Vert-Saint-Denis. En revanche, il est demandé de supprimer le second accès Est (près du n° 57 de l'avenue de Fontainebleau), actuellement prévu avec l'emplacement réservé n° 7, et de privilégier une desserte depuis la voirie communale (rue des Verdiers et rue des Moines).

Le Département n'autorisera la création que d'un unique accès aux véhicules depuis la RD 607 sur les deux sollicités par la commune.

Emplacements Réservés (ER)

Le Département n'est pas favorable à la modification de l'ER n° 7, d'une superficie de **528 m²**, initialement dédié à une voie verte débouchant sur la **RD 607** et permettant l'accès à l'OAP « Le Bois aux Moines ». En effet, la modification de l'ER prévoit de transformer cet accès en une voie d'accès motorisée.

Comme expliqué ci-dessus, le Département n'est pas favorable à la création d'un nouveau piquage sur la **RD 607** de par sa fréquentation journalière et son statut de RGC.

Hors Modification

Pour la zone A, le règlement ne mentionne pas les routes départementales **607** et **142** comme des **Routes à Grande Circulation (RGC)**, ce qui signifie qu'il n'impose pas un recul obligatoire de **75 mètres** de part et d'autre de ces routes. Il faudra préciser l'inconstructibilité de chaque côté de ces routes départementales.



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.**



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural
Secrétariat de la CDPENAF

Tél : 01 60 56 73 00

Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 30 décembre 2024

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Premier-Adjoint,

Le projet de modification n°1 du PLU de votre commune de Pringy a été prescrite le 20 septembre 2024.

Par courrier, réceptionné le 30 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur cette modification.

La commission s'est réunie, le jeudi 19 décembre 2024 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Madame Gwenaëlle Le MOAN, responsable urbanisme et de Monsieur Stéphane RODRIGUES, représentant votre bureau d'études A4PLUSA.

Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de modification n°1 du PLU. Elle assortit son avis de la demande suivante :

- Il conviendra de vérifier le caractère humide ou non de l'extension du STECAL Nt ;

Par ailleurs, la commission précise concernant la modification de la destination de l'emplacement réservé n°6 qu'un cimetière doit être considéré comme une surface urbanisée et donc comptabilisé en consommation d'espace.

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier-adjoint, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur


Laurent BEDU

Monsieur Thierry FLESCHE
Mairie de PRINGY
1 bis rue des Ecoles
77310 PRINGY

RE: Notification du projet modifié de modification n°1 du PLU de la commune de PRINGY

À partir de TUTIN Pierre <pierre.tutin@departement77.fr>

Date Mer 2025-06-11 10:04

À Service Urbanisme <service.urbanisme@pringy77.fr>

Cc KIENER-CALVET Lucie <Lucie.kiener-calvet@departement77.fr>; Monika PALKA <m.palka@pringy77.fr>

Bonjour,

Nous accusons bonne réception, en date du 03/06/2025, du dossier arrêté portant modification à la modification n°1 arrêtée le 20 septembre 2024.

Celui-ci n'appellera pas de remarques du Département de Seine-et-Marne, sur son domaine de compétences.

Cordialement,

Pierre TUTIN

Chargé de Mission Développement des Territoires

Service du Développement des Territoires (SDT)

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DU

DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES (DADT)

HÔTEL DU DÉPARTEMENT

CS 50377 | 77010 MELUN CEDEX

Tél : 01.64.87.37.15

seine-et-marne.fr



De : Service Urbanisme <service.urbanisme@pringy77.fr>

Envoyé : mardi 3 juin 2025 15:46

À : accueil@ccbrc.fr <accueil@ccbrc.fr>; accueil@pays-fontainebleau.fr <accueil@pays-fontainebleau.fr>; charlotte.cuvellier@cma-idf.fr <charlotte.cuvellier@cma-idf.fr>; christelle.ragaine@seineetmarne.cci.fr <christelle.ragaine@seineetmarne.cci.fr>; clara.pionnier@iledefrance.fr <clara.pionnier@iledefrance.fr>; damien.cantet@cma-idf.fr <damien.cantet@cma-idf.fr>; ddt-saj@seine-et-marne.gouv.fr <ddt-saj@seine-et-marne.gouv.fr>; ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr <ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr>; delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr <delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr>; dul@iledefrance.fr <dul@iledefrance.fr>; Emilien Moutault <emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr>; m.deperrois@parc-gatinais-francais.fr <m.deperrois@parc-gatinais-francais.fr>; m.thevenin@grandparissud.fr <m.thevenin@grandparissud.fr>; malaurie.douaud@cma-idf.fr <malaurie.douaud@cma-idf.fr>; TUTIN Pierre <pierre.tutin@departement77.fr>; Sandra DEL RIO <sandra.del-rio@camvs.com>; service-territoire@idf.chambagri.fr <service-territoire@idf.chambagri.fr>; territoires@idf.chambagri.fr <territoires@idf.chambagri.fr>; urbanisme@ccvalessonne.com <urbanisme@ccvalessonne.com>; urbanisme@iledefrance-mobilites.fr <urbanisme@iledefrance-mobilites.fr>; cdpenaf - DDT 77/SADR emis par FENAT Guillaume (Chargé du suivi du foncier et de la planification-Secrétaire CDPENAF) - DDT 77/SADR/UFST <ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr>

Cc : Monika PALKA <m.palka@pringy77.fr>

Objet : Notification du projet modifié de modification n°1 du PLU de la commune de PRINGY



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.

Monsieur Eric Chomaudon
Maire de Pringy
1bis Rue des écoles
77310 Pringy

Milly-la-Forêt, le 25 juin 2025

Réf. JJB/LC/25-06/30534
Affaire suivie par Lucas CERNOCH

Objet : Avis du Parc naturel régional du Gâtinais français sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pringy

Monsieur le Maire,

La Commune de Pringy a sollicité l'avis du Parc naturel régional du Gâtinais français, concernant la compatibilité des pièces constitutives du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du Comité syndical du 9 novembre 2004, le groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) a étudié votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après l'avis du Parc et une analyse des éléments fournis au regard des dispositions de la Charte du Parc 2011-2026.

Certaines **zones humides avérées sont manquantes**, notamment celles situées le long de la rivière Ecole, à proximité du Château de Montgermont. Celles-ci sont censées être toutes prises en compte et représentées dans le règlement graphique. La carte interactive du SEMEA peut servir de référence.

Concernant le projet de modification du STECAL Ae autorisant le changement de destination d'un bâtiment agricole protégé (haras) pour permettre la création d'un gîte rural de 10 lits environ, nous vous invitons à associer la chambre d'agriculture à ce changement de destination et attirons votre attention sur l'enjeu paysager de ce secteur. Celui-ci est situé au sein d'un secteur à enjeux paysagers prioritaire à préserver, et est inscrit comme ferme remarquable au Plan du Parc naturel régional du Gâtinais français. De plus, le corps de ferme est situé dans le périmètre d'un monument historique (Eglise Notre-Dame de Corbeil), une attention particulière devra donc être apportée sur la qualité de la réalisation du projet.


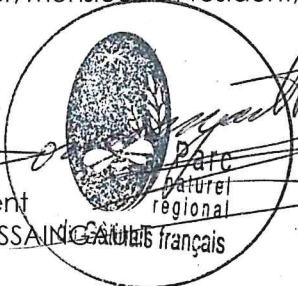
Le règlement du zonage Ue prévoit une obligation en matière de réalisation d'espaces libres qui est fortement réduite dans les modifications apportées au PLU. Cette obligation prévoit un certain pourcentage de l'unité foncière qui doit être en pleine terre et en espaces verts. La commune présente des axes de ruissellement important et la présence d'espaces en pleine terre permet de réduire le risque d'inondation et de surcharge des réseaux d'assainissement. Cette baisse du taux de l'unité foncière en pleine terre est déconseillée.

La mise à jour de l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment par l'ajout de 59 bâtiments (sur les 147 inventoriés) s'appuyant sur l'inventaire réalisé par le Parc est une action que nous saluons particulièrement.

Parc naturel régional du Gâtinais français • Maison du Parc • 20 bd du Maréchal Lyautey • 91490 Milly-la-Forêt •
Tél. : 01 64 98 73 93 • Fax : 01 64 98 71 90 • info@parc-gatinais-francais.fr • www.parc-gatinais-francais.fr

Compte tenu de ces différentes remarques et des documents transmis, je vous informe que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessus, sur le projet modification du Plan local d'urbanisme de la Commune de Pringy.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.


Le Président
Jean-Jacques BOUSSAIN

Parc naturel régional
du Gâtinais français

Copie : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne, Région Ile-de-France, Département de Seine-et-Marne

RE: Notification du projet modifié de modification n°1 du PLU de la commune de PRINGY

À partir de Jade VENUTO <jade.venuto@cma-idf.fr>

Date Mar 2025-06-17 11:48

À Service Urbanisme <service.urbanisme@pringy77.fr>

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de jade.venuto@cma-idf.fr. [Pourquoi c'est important](#)

À l'attention du service Urbanisme de la Mairie de Pringy.

Bonjour Madame LE MOAN,

Nous vous confirmons bonne réception du courriel nous notifiant du projet modifié de modification n°1 du PLU de la commune de Pringy ainsi que des dossiers transmis.

Nous vous informons qu'à ce stade, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île-de-France / Seine-et-Marne (CMA IDF 77) n'a pas d'observation ni de remarque particulière à formuler sur ce projet modifié de modification n°1.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour tout besoin d'information ou bien pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous souhaitant une excellente journée.

Bien cordialement,



Jade VENUTO

Chargée de développement territorial

01 64 79 26 16 – 06 22 10 70 38

CMA Île-de-France – Seine-et-Marne
4 avenue du Général Leclerc – 77000 MELUN



Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2025_ST_155_ES_LB

Paris, le 25 juin 2025

pt - mairie
Copie = Urba

04/07/2025

[TEXTE1]



0000066975

Monsieur Eric CHOMAUDON
EN MAIRIE
1 bis rue des Ecoles
77310 PRINGY

**Objet : Modification n°1 – 2^{ème} notification - du PLU de PRINGY
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, la 2^{ème} notification du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Le dossier nous est parvenu par courriel le 3 juin dernier.

Afin de suivre l'avis des services de l'Etat stipulant que les modifications du STECAL Nt engendreront de la consommation non prévue par les documents supra-communaux, ce point a été retiré de la procédure.

Les autres objectifs restent inchangés à savoir :


- Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles ;
- Eclaircir et préciser certaines règles au sein des zones U ;
- Modifier des dispositions règlementaires des OAP en matière de logements sociaux ;
- Apporter des compléments aux protections végétales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale du territoire ;
- Apporter des compléments aux annexes ;
- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment au sein du STECAL Ae vers de l'hébergement touristique afin de permettre la diversification de l'activité du centre équestre existant.

Notre Compagnie n'émet pas de remarque particulière concernant les points évoqués ci-dessus.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign

