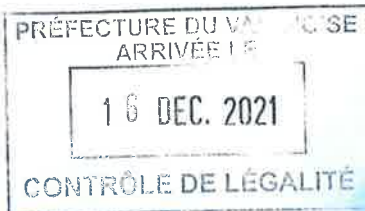


Département du Val d'Oise



# Plan Local d'Urbanisme de PRESLES

*Adaptation n°4  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

**Modification simplifiée**

**Pièce n° 2 : Notice, complément  
au rapport de présentation**

PLU approuvé le 30 janvier 2014  
Modifié le 20 avril 2017  
Modification simplifiée le 06 décembre 2018  
Révision allégée le 09 décembre 2021

**Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 09 décembre 2021**



**DOSSIER APPROBATION**

Mairie de Presles  
78, rue Pierre Brossolette  
95 590 Presles  
Tel : 01 30 28 73 73  
Fax : 01 30 28 73 70





# SOMMAIRE

1.	Introduction .....	3
2.	Objet de la modification simplifiée .....	4
3.	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée.....	5
4.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	7
5.	Evolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme .....	9
<b>a.</b>	<b>Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....</b>	<b>10</b>
a1.	Modification des OAP du secteur de la Gare.....	10
a2.	Modification des OAP du secteur des Grands Moulins.....	12
<b>b.</b>	<b>Modifications du règlement graphique (plan de zonage) du PLU.....</b>	<b>18</b>
b1.	Création d'un secteur UIa dans la zone UI des Grands Moulins.....	19
b2.	Evolution du zonage UE vers un zonage UAa, pour permettre la réhabilitation de la maison Notre Dame (centre culturel) en logements.....	20
b3.	Evolution du zonage UB vers UA dans deux secteurs en centre ville.....	23
b4.	Inscription des équipements collectifs communaux en zone UE.....	25
b5.	Evolution du zonage UE vers un zonage UA, 37 rue Pierre Brossolette, pour permettre la reconversion de l'ancienne boulangerie en logements.....	26
b6.	Modification de l'emplacement réservé "J" rue Edouard Laval.....	28
b7.	Correction de la représentation graphique des éléments protégés.....	29
b8.	Correction du zonage du PPRI reporté sur le plan de zonage.....	30
<b>c.</b>	<b>Modifications du règlement écrit du PLU.....</b>	<b>31</b>
c1.	Création d'un secteur UIa dans la zone UI des "Grands Moulins" et modification des articles 1, 2, 6, 7 et 13 de la zone UI.....	32
c2.	Réglementation d'un secteur UAa (article 2 du règlement de la zone UA) dans le cadre de la réhabilitation de la maison Notre Dame (centre culturel) en logements.....	36
c3.	Complément concernant les espaces boisés classés (EBC) dans les dispositions générales et à l'article 13 des zones du règlement.....	37
c4.	Ajout de la mention des secteurs d'OAP en entête du règlement des zones UI et 1AU.....	37
c5.	Suppression d'un doublon dans les articles 2 et 11 concernant les clôtures par rapport à l'écoulement des eaux.....	37
c6.	Illustration de la différence entre accès et voie à l'article 3 des zones urbaines.....	38
c7.	Précision de la rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies aux articles 6 des zones UA, UB et UP.....	40
c8.	Rectification du schéma d'illustration de l'article 9 en zones UA, UB et UP et précisions apportées au règlement.....	41
c9.	Modification de la réglementation des clôtures à l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UP, 1AU.....	42
c10.	Précision de la rédaction de l'article 13 de la zone UB.....	43
c11.	Annexe 2 - éléments protégés : Protection d'un élément bâti supplémentaire.....	44
c12.	Mise en cohérence de l'annexe 2 listant les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.....	45
c13.	Annexe 3 - normes de stationnement : assouplissement de la règle concernant le stationnement pour les commerces.....	46
c14.	Annexe 3 - normes de stationnement : ajout de prescriptions pour le stationnement des vélos.....	47
c15.	Annexe 5 - emplacements réservés : mise à jour de la liste des emplacements réservés par rapport à l'évolution de l'emprise de l'ER "J".....	48
c16.	Annexe 6 - Glossaire : compléments sur la superficie du terrain à prendre en compte.....	50
<b>d.</b>	<b>Modification de la liste des emplacements réservés.....</b>	<b>51</b>
<b>e.</b>	<b>Complément au rapport de présentation.....</b>	<b>51</b>

# PRESLES - MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

## Récapitulatif des modifications

La présente modification simplifiée du PLU concerne les éléments suivants :

Pièce du PLU concernée	Modification projetée
<b>Modification des OAP</b>	
OAP du secteur de la Gare	– Ajustement d'un polygone d'implantation pour le projet de logements le long de la rue H. Fiquet.
OAP du secteur des Grands Moulins	– Suppression de la mention de réalisation d'un équipement collectif (plus de projet de réalisation d'un collège), orientation de préservation du paysage de ce secteur d'entrée de ville le long de la rue Pierre Brossolette.
<b>Correction d'erreurs matérielles</b>	
Règlement écrit	– Rectification du schéma d'illustration de l'article 9 des zones UA, UB, UP, – Rectification de la rédaction de l'article UB13
Document graphique	– Correction d'erreurs de report de la zone réglementaire du PPRI (zone manquante au lieu-dit La Grande Aulnaie)
règlement écrit (annexe 2) et document graphique	– Mise en cohérence de l'annexe 2 listant les éléments remarquables protégés et de leur représentation graphique sur le plan de zonage.
<b>Clarification de certains articles du règlement</b>	
Règlement écrit	– Dispositions générales et article 13 des zones du règlement (sauf 2AU): ajout de deux paragraphes concernant les espaces boisés classés (EBC) – Ajout d'un schéma pour illustrer la différence entre accès et voirie à l'article 3, – Clarification de la rédaction de l'article 6 toutes zones, – Maintien d'une règle par rapport à l'écoulement des eaux à l'article 11 et pas à l'article 2 (en doublon),
Annexe 6 du règlement écrit	– Annexe 6 "Glossaire", ajout de schémas concernant la superficie du terrain.
<b>Modifications de prescriptions réglementaires</b>	
Règlement écrit et document graphique	– Création d'un secteur UAa dans la zone UA permettant de ne pas imposer la réalisation de logements locatifs aidés. – Création d'un secteur UIa dans la zone UI, permettant l'activité hôtelière, l'aménagement de meublés de tourisme, interdisant l'industrie et les entrepôts et avec une présence végétale forte. Modification des articles 1, 2, 6, 7 et 13 du règlement de la zone UI pour préserver le paysage d'entrée de ville, assurer des transitions paysagères, limiter la taille de l'habitation de gardiennage en UI .
Règlement écrit	– Modification des règles concernant les clôtures à l'article 11 dans les zones UA, UB, UP, et 1AU pour affiner la réglementation. – Annexe 3 : Assouplissement des règles de stationnement pour les commerces en centre ville, et ajout de prescriptions de stationnement vélos pour le logement collectif
<b>Modifications du zonage dans la zone urbaine</b>	
Document graphique	– Evolution du zonage UE couvrant le centre culturel rue Adalbert Baut vers UAa pour permettre son aménagement en logements, et la construction de maisons-ateliers d'artistes, – Evolution du zonage pour deux petites zones UB (3 800 m <sup>2</sup> ) en centre ville (rue P. Brossolette et rue A. Baut) vers un zonage UA, – Evolution du zonage des équipements collectifs communaux vers un zonage UE pour l'école du Nantouillet et accueil de loisirs (en UP), le Centre des sports et Loisirs (en UB), l'ensemble comprenant mairie, école primaire Pierre Brossolette, restaurant scolaire, et presbytère (en UB), – Evolution du zonage UE à l'extrémité du parking de la salle Jeanne d'Arc vers un zonage UA (et cession du terrain) pour permettre le stationnement du projet de reconversion de la boulangerie en logements et déplacement de la sente.
<b>Modification d'un emplacement réservé</b>	
Règlement écrit et graphique	– Modification de l'emprise et réduction de la superficie de l'emplacement réservé "J" rue E.J. Laval
<b>Protection d'un élément bâti</b>	
Annexe 2 du règlement écrit et document graphique	– Protection d'un petit bâtiment de type "wood cottage" sur le coteau de Presles sur le conseil de l'ABF.

# 1. Introduction

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Presles a été approuvé le 30 janvier 2014.

Depuis son approbation, le PLU a évolué par :

- Une modification, approuvée par délibération le 20 avril 2017,
- Une modification simplifiée, approuvée par délibération le 06 décembre 2018,
- Une révision allégée approuvée le 09 décembre 2021.

La présente notice porte sur l'adaptation du PLU, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. A ce titre, le document et notamment le règlement du PLU reste organisé selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants.

Pour mémoire, le PLU se compose de :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- une ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement écrit et un règlement graphique (plan de zonage),
- des annexes.

La présente notice de présentation expose les motifs de cette modification simplifiée.

**Le dossier de modification simplifiée contient :**

- **Pièce 1 : Les pièces administratives relatives à la procédure.**
- **Pièce 2 : La notice de présentation de la modification simplifiée du PLU** mentionnant :
  - les raisons qui justifient la nécessité de modifier le PLU,
  - l'objet de la modification,
  - les changements opérés dans le document d'urbanisme,
  - la justification de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée, au regard notamment de son champ d'application (cf. paragraphes ci-dessus).

***Cette notice de présentation complète le rapport de présentation du PLU.***

- **Pièce 3 : Les avis des personnes publiques associées sur le projet et les observations du public** pendant le temps de mise à disposition du public du projet (cf. déroulement de la procédure).

Ainsi que les pièces modifiées du PLU :

- **Pièce 4 : Orientations d'aménagement et de programmation**
- **Pièce 5 : Plan de zonage**
- **Pièce 6 : Règlement**
- **Pièce 7 : Liste des emplacements réservés.**

## 2. Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Presles a pour objectif de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de deux secteurs, corriger des erreurs matérielles, d'améliorer la rédaction de certaines règles, de corriger des erreurs matérielles. procéder à des ajustements et des modifications du zonage au sein de la zone urbaine, ajuster un emplacement réservé, protéger un élément bâti.

Le projet de modification simplifiée du PLU porte sur :

- **la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de deux secteurs :**
  - Secteur de la Gare : modification du polygone d'implantation pour le projet de logements le long de la rue H. Fiquet,
  - Secteur des Grands Moulins : suppression de la mention de réalisation d'un équipement collectif (plus de projet de réalisation d'un collège), orientation de préservation du paysage de ce secteur d'entrée de ville le long de la rue Pierre Brossolette.
- **la correction d'erreurs matérielles,**
  - **dans le règlement écrit :**
    - Rectification du schéma d'illustration de l'article 9 des zones UA, UB, UP,
    - Rectification de la rédaction de l'article UB13,
  - **sur le document graphique :**
    - Correction d'erreurs de report de la zone réglementaire du PPRI (zone manquante au lieu-dit La Grande Aulnaie),
  - **entre le règlement et le zonage :**
    - Mise en cohérence de l'annexe 2 listant les éléments remarquables protégés et de leur représentation graphique sur le plan de zonage.
- **la clarification de certains articles du règlement :**
  - Ajout d'un paragraphe de présentation des EBC, dans les dispositions générales,
  - Ajout d'un schéma pour illustrer la différence entre accès et voirie à l'article 3,
  - Clarification de la rédaction de l'article 6 toutes zones,
  - Maintien d'une règle par rapport à l'écoulement des eaux à l'article 11 et pas à l'article 2 (en doublon),
  - A l'annexe 6 "Glossaire", ajout de schémas concernant la superficie du terrain.
- **des modifications réglementaires :**
  - **la modification de prescriptions réglementaires,**
    - Création d'un secteur UAa dans la zone UA permettant de ne pas imposer la réalisation de logements locatifs aidés.
    - Création d'un secteur UIa dans la zone UI, permettant les équipements hôteliers, pour (régulariser) l'aménagement de gîtes,
    - Modification des règles concernant les clôtures à l'article 11 dans les zones UA, UB, UP, et 1AU pour affiner la réglementation.
    - Assouplissement des règles de stationnement pour les commerces en centre ville. Ajout de prescriptions de stationnement vélos pour le logement collectif.
  - **des modifications du zonage dans la zone urbaine,**
    - Evolution du zonage UE couvrant le centre culturel rue Adalbert Baut vers UAa pour permettre son aménagement en logements, et la construction de maisons-ateliers d'artistes,
    - Evolution du zonage pour deux petites zones UB (3 800 m<sup>2</sup>) en centre ville (rue P. Brossolette et rue A. Baut) vers un zonage UA,
    - Evolution du zonage des équipements collectifs communaux vers un zonage UE pour l'école du Nantouillet et accueil de loisirs (en UP), le Centre des sports et Loisirs (en UB), l'ensemble comprenant mairie, école primaire Pierre Brossolette, restaurant scolaire, et presbytère (en UB),
    - Evolution du zonage UE du bout du parking de la salle Jeanne d'Arc vers un zonage UA pour permettre le stationnement du projet de reconversion de la boulangerie en logements, et déplacement de la sente.
  - **la modification d'un emplacement réservé :**
    - Modification de l'emprise et réduction de la superficie de l'emplacement réservé "J" rue E.J. Laval.
  - **la protection d'un élément bâti :**
    - Protection d'un petit bâtiment de type "wood cottage" sur le coteau de Presles à la demande/sur proposition de l'ABF.

La présente notice a pour objet la présentation et la justification de cette modification simplifiée.

### 3. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

#### Quand recourir à la modification du PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification, encadrée par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme :

- lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement écrit et/ou graphique,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU,

- et dès lors que le projet n'implique pas de :

- **changer les orientations** définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **réduire un espace boisé classé (EBC)**, une **zone agricole** (zone A) ou une **zone naturelle et forestière** (zone N).
- **réduire une protection** édictée en raison des **risques de nuisance**, de la **qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels** ou induire de graves risques de nuisance.
- **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.
- **créer des orientations d'aménagement** et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

qui correspond à une procédure de révision du PLU,

*en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.*

Ainsi la modification du PLU est une procédure d'ajustement technique qui ne peut changer aucun élément structurant, donc ne peut pas modifier l'économie générale du PLU.

#### Quand recourir à la modification simplifiée du PLU ?

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification peut être adopté selon **une procédure simplifiée** dans les cas suivants :

• lorsque le projet **n'a pas 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 ces possibilités de construire**,
- soit de **réduire une zone urbaine ou à urbaniser**,

qui correspond à une procédure de modification du PLU,

*en application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.*

• dans le cas de **majorations des possibilités de construire prévues aux articles L.151-28 et 29** du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiment à usage d'habitation à hauteur de 20%, bonus de constructibilité pour mixité sociale dans la limite de 50% (locatifs sociaux) et 30% (logements intermédiaires), bonus de constructibilité pour performance énergétique dans la limite de 30%,

• lorsque le projet de modification a **uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

## **Le Code de l'urbanisme**

### **Sous-section 2 : Modification simplifiée**

#### **Article L153-45**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

#### **Article L153-41**

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### **Article L151-28**

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Les modifications envisagées ne changent pas les orientations du PADD, ne réduisent pas **un espace boisé classé (EBC)**, une **zone agricole (zone A)** ou une **zone naturelle et forestière (zone N)**, ne réduisent pas **une protection** édictée en raison des **risques de nuisance**, de la **qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels** ou induire de graves risques de nuisance, n'ouvrent pas 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, ne créent pas d'**orientations d'aménagement** et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification peut être adopté selon **une procédure simplifiée** puisque le projet de modification **n'a pas 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 ces possibilités de construire**, soit de **réduire une zone urbaine ou à urbaniser**.

Les dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme sont respectées, donc la procédure de modification simplifiée du PLU mise en œuvre est la procédure adaptée.



## 4. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

---

Les grandes étapes de la procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

### 1. Engagement de la procédure de modification simplifiée

En application de l'article L.153-45, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire. Cette initiative ne fait l'objet d'aucun acte particulier.

### 2. Constitution du dossier

Le dossier présentant et justifiant la modification simplifiée du PLU est mis en forme, puis validé au sein des services de la commune de Presles.

La concertation est facultative (article L.103-2 du Code d'urbanisme) sauf si la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale (voir point suivant).

Cette présente procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'impacts notables sur l'environnement ni d'incidences significatives sur un site Natura 2000. La procédure ne nécessite donc pas d'évaluation environnementale.

### 3. Notification aux personnes publiques associées (PPA)

Le projet de modification simplifiée du PLU est notifié aux personnes publiques associées (PPA) (mentionnées aux articles CU.L.132-7 et CU.L.132-9) préalablement à sa mise à disposition du public. (article L.153-47 du Code de l'urbanisme)

*Bien qu'aucun délai ne soit prévu par la loi, il est conseillé de laisser un délai raisonnable d'un mois au moins entre la notification aux PPA et la mise à disposition du public afin de laisser à ces dernières le temps de formuler un avis qui sera joint au dossier mis à disposition.*

### 4. Définition des modalités de la mise à disposition du public

La délibération n° 39/2021 du 17 juin 2021 du conseil municipal fixe les modalités de mise à disposition du public du projet.

Afin de porter à la connaissance du public les modalités de la mise à disposition, **un avis a été publié** dans un journal départemental **huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché en mairie** dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. Il a également été publié sur le site internet de la commune. Dans cet avis, les heures et le lieu de la consultation sont précisés ainsi que l'objet de la modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée a été soumis à avis du public, selon les modalités suivantes :

- Le dossier de modification simplifiée du PLU, ainsi qu'un registre de mise à disposition à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le maire ont été déposés en mairie de Presles pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 25 octobre 2021 à 09h00 au 25 novembre 2021 à 16h45 inclus.
- Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur le registre de mise à disposition ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Presles 78, rue Pierre Brossolette 95590 PRESLES.
- Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville de Presles (<http://www.ville-presles.fr/>).
- A l'expiration du délai de la mise à disposition, le registre a été clos et signé par monsieur le Maire.
- L'information du public sur la procédure et sur la mise à disposition du dossier a été assurée par voie de presse (journal- date), ainsi que par un affichage en Mairie, et sur le site internet de la Ville de Presles au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

### 5. Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. En revanche, la mise à disposition du projet au public est obligatoire. Elle est régie par l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

**La mise à disposition doit avoir une durée minimale de un mois.** Le projet de modification simplifiée du PLU a été mis à disposition du public du 25 octobre 2021 à 09h00 au 25 novembre 2021 à 16h45 inclus.

Cette mise à disposition permet au public de prendre connaissance du projet de modification, de l'exposé de ses motifs, accompagnés des avis éventuels des personnes publiques associées, et de formuler ses observations, selon le mode choisi par la collectivité, sur un **registre** mis à sa disposition en mairie.

#### **6. Modifications éventuelles du projet et approbation de la modification simplifiée**

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui délibère ensuite pour adopter le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de la mise à disposition et des remarques des PPA.

La délibération motivée approuvant la modification simplifiée du PLU, accompagnée du dossier doit ensuite être adressée en 5 exemplaires papiers originaux et de deux CD-rom au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité. Chacune des pièces du dossier porte la mention «Vu pour être annexée à la délibération du conseil municipal du 09 décembre 2021», et sera visée par la commune.

Le Préfet retournera, après visa, deux exemplaires de la délibération et du dossier de modification simplifiée approuvé, à la commune, l'un pour être tenu à la disposition du public en mairie, l'autre étant destiné au service instructeur.

La décision approuvant la modification simplifiée du PLU devra également faire l'objet de mesures de publicité :

- insertion d'un avis en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, mentionnant le lieu où le document peut être consulté, conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme ;
- affichage en mairie pendant un mois ;
- publication au recueil des actes administratifs.

La modification simplifiée du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet (article L.153-48 du code de l'urbanisme).

### ***Le Code de l'urbanisme***

#### ***Article L153-47***

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

#### ***Article L153-48***

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## **5. Evolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme**

---

La modification simplifiée entraîne des modifications des pièces du PLU suivantes :

- Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation,
- Pièce n°5 : Plan de zonage,
- Pièce n°6 : Règlement,
- Pièce n°7 : Liste des emplacements réservés.

La notice de présentation vient compléter le rapport de présentation du PLU.  
Elle décrit les modifications apportées au PLU.

## a. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont encadrées par les articles L. 151 - 6 et 7 et R.151-6 à 8 du code de l'urbanisme. Les travaux et opérations doivent être compatibles avec ces orientations L.152-1. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU concerne le secteur de la Gare et le secteur des Grands Moulins.

### a1. Modification des OAP du secteur de la Gare

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Gare ont été créées à l'occasion de la modification du PLU approuvée le 20 avril 2017.

Ces OAP ont été définies après une première étude de faisabilité. Elles imposent des contraintes d'aménagement permettant de maîtriser la forme urbaine et l'intégration paysagère des constructions et des aménagements futurs.

Ces OAP ont été modifiées lors de la modification simplifiée du PLU approuvée le 06 décembre 2018 afin de tenir compte de la réflexion poursuivie avec les partenaires. Les implantations ont été précisées, de mieux valoriser les perspectives vers la gare depuis la rue de la République et de préciser les contraintes d'accessibilité à conserver pour les abords de la gare et des infrastructures. Une perspective à considérer dans l'axe rue de la République - Gare a été ajoutée et les polygones d'implantation pour la maison médicale et l'équipement public "Espace Culturel" ont été modifiés.

Le plan des OAP est modifié pour prendre en compte le plan ci-contre, validé fin 2018 par la municipalité, approuvant le polygone d'implantation du bâtiment de logements le long de la rue Henri Fiquet et indication d'un traitement paysager en limite de zone.

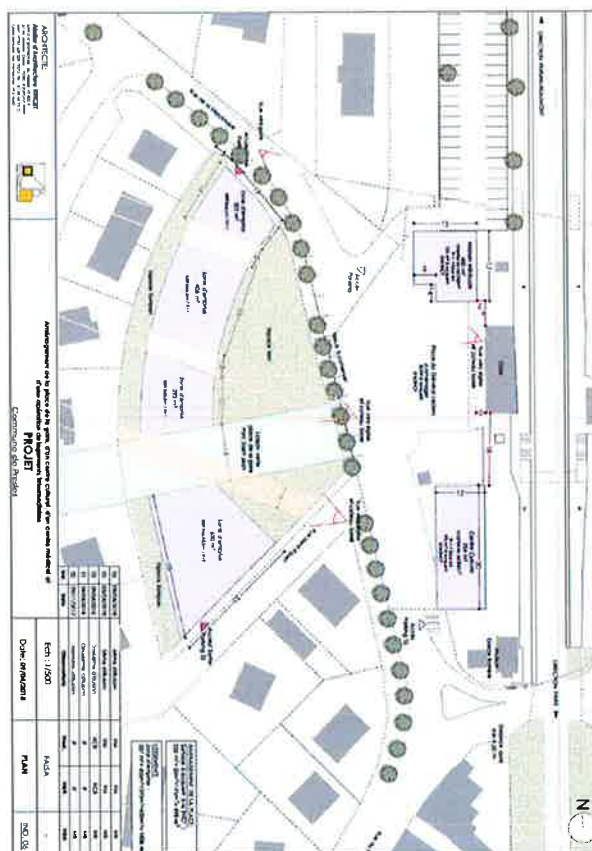
L'évolution concerne l'îlot de logements bâti haut (au sud ouest du secteur) :

- le polygone d'implantation est repositionné à l'ouest en limite de parcelle,
- l'indication d'une "bande tampon paysagée" en limite ouest est remplacée par l'indication d'un "écran végétalisé" qui sera constitué par la couverture végétalisée de la rampe d'accès au garage".

Le plan des OAP du secteur de la Place de la Gare, avant et après modification, est présenté page suivante.




Plan masse des bâtiments projetés Place du Général Leclerc



## AVANT MODIFICATION

### 4°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la « Place de la Gare»: 0,75 ha



Le secteur de la gare est situé à 500 m du centre ville, et permet la jonction avec le quartier résidentiel de Courcelles. Ces deux pôles importants dans le paysage communal sont séparés physiquement par la voie ferrée.

La place de la gare est le lieu de convergence de ces deux quartiers, et constitue le centre géographique de la zone urbaine. Il présente des enjeux urbains importants.

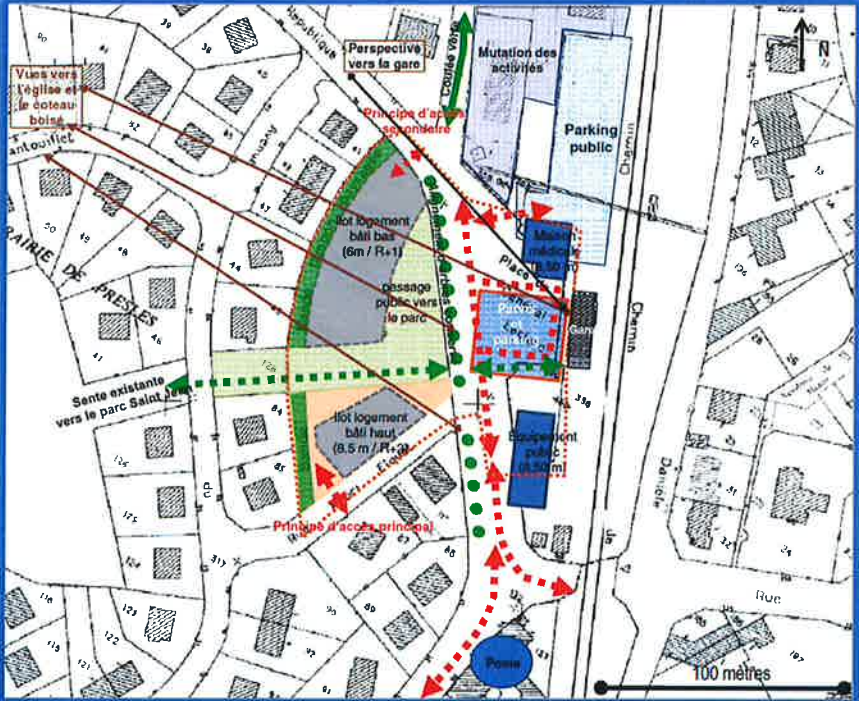
Son aménagement permet de conforter cette centralité, de structurer la place, et de répondre au besoin en logements.

Le programme d'aménagement comprend :

- La construction d'équipements collectifs à vocation culturelle, et d'une maison médicale autour du parvis de la gare.
- La construction de 35 logements, dont 30% de LLS/PLS (soit 12 logements) dans sa partie ouest,
- La requalification des espaces publics, notamment le parc, et les stationnements.

Les logements seront majoritairement de petite ou moyenne taille (10% de T1, 75% de T2-T3, 15% de T4).

Une attention particulière est portée dans les orientations pour assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet, notamment par un plan de composition préservant des cônes de vues vers l'église et le coteau boisé.

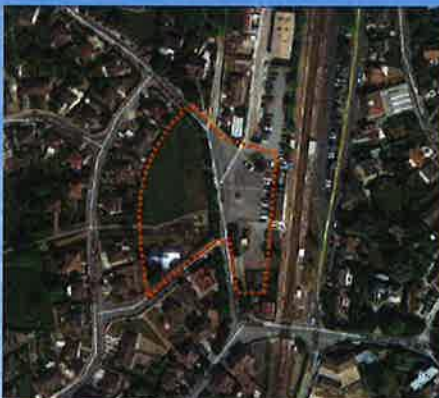


La liaison verte piétonne avec le parc Saint Jean est maintenue et renforcée. Les espaces publics sont requalifiés, afin de sécuriser et de rendre plus lisibles les circulations. Dans cet esprit, l'accès principal aux logements se fera par la rue Fiquet, et les stationnements seront en partie souterrains, dans les constructions. La place du général Leclerc est réaménagée.

Un espace tampon paysager est créé entre les nouveaux logements et les pavillons existants, sans plantation d'arbres de haute lige pour assurer une marge de recul, sans fermer les vues transversales vers l'église et le coteau.

## APRES MODIFICATION

### 4°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la « Place de la Gare»: 0,75 ha



Le secteur de la gare est situé à 500 m du centre ville, et permet la jonction avec le quartier résidentiel de Courcelles. Ces deux pôles importants dans le paysage communal sont séparés physiquement par la voie ferrée.

La place de la gare est le lieu de convergence de ces deux quartiers, et constitue le centre géographique de la zone urbaine. Il présente des enjeux urbains importants.

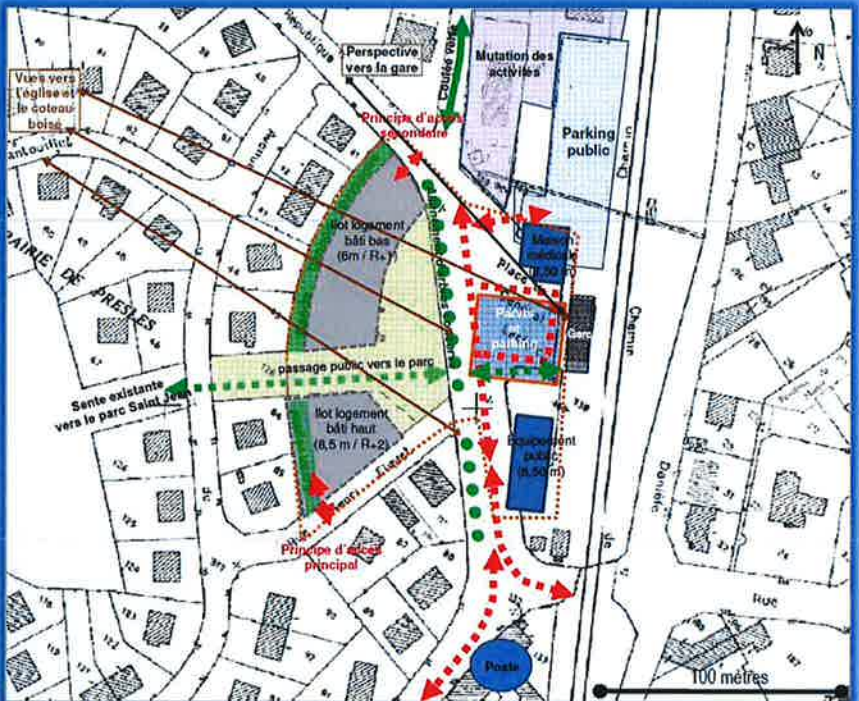
Son aménagement permet de conforter cette centralité, de structurer la place, et de répondre au besoin en logements.

Le programme d'aménagement comprend :

- La construction d'équipements collectifs à vocation culturelle, et d'une maison médicale autour du parvis de la gare.
- La construction de 35 logements, dont 30% de LLS/PLS (soit 12 logements) dans sa partie ouest,
- La requalification des espaces publics, notamment le parc, et les stationnements.

Les logements seront majoritairement de petite ou moyenne taille (10% de T1, 75% de T2-T3, 15% de T4).

Une attention particulière est portée dans les orientations pour assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet, notamment par un plan de composition préservant des cônes de vues vers l'église et le coteau boisé.



La liaison verte piétonne avec le parc Saint Jean est maintenue et renforcée. Les espaces publics sont requalifiés, afin de sécuriser et de rendre plus lisibles les circulations. Dans cet esprit, l'accès principal aux logements se fera par la rue Fiquet, et les stationnements seront en partie souterrains, dans les constructions. La place du général Leclerc est réaménagée.

Un espace tampon paysager est créé entre les nouveaux logements et les pavillons existants, sans plantation d'arbres de haute lige pour assurer une marge de recul, sans fermer les vues transversales vers l'église et le coteau. Pour le bâtiment de logements rue Fiquet, la couverture de l'accès au stationnement souterrain sera végétalisée.

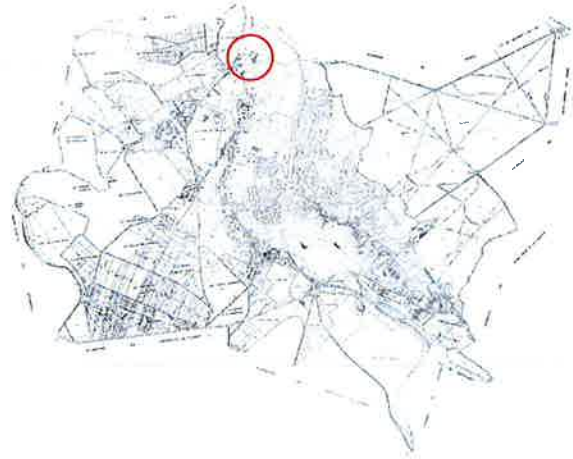
## a2. Modification des OAP du secteur des Grands Moulins

### Présentation du secteur des Grands Moulins

Le secteur des Grands Moulins est situé au nord de la commune, le long de la RD78, (prolongement de la rue Pierre Brossolette), qui rejoint Beaumont-sur-Oise. Il est situé en entrée de ville, mais n'est pas en continuité directe du tissu urbain.

D'une superficie de 2,92 hectares, ce secteur comprend les bâtiments de l'ancienne minoterie "Grands moulins de Presles": de grands bâtiments industriels en fond de parcelle et cinq pavillons à proximité de la voie.

Un des pavillons a été aménagé en salle de réception ouverte à la location. Les quatre autres pavillons ont été aménagés en meublés de tourisme.



Vue des bâtiments de l'ancienne Minoterie



Le secteur des Grands Moulins est situé en fond de vallée du rû de Presles.

La partie sud du secteur est traversée par le rû et concernée par le plan de prévention des risques d'inondation pluviale de Presles (zone rouge et zone bleu clair du PPRI).

En amont du rû, sont répertoriées des zones à dominante humide : Marais de Presles et Marais du Moulin Neuf.

Une mouillère, zone humide temporaire correspondant aux zones les plus humides des champs labourés, est localisée à proximité du secteur.



Photo aérienne du secteur des Grands Moulins

### Un secteur sensible au niveau paysager

Au niveau paysager, le secteur est sensible puisqu'il constitue le paysage d'entrée de ville nord de Presles. De plus, le secteur fait face à un mur protégé au titre des éléments remarquables de la commune (élément protégé n°4 : mur de clôture rue Pierre Brossolette). Le site est très planté et boisé. La commune souhaite conserver cette caractéristique en entrée de ville.



Entrée de ville au nord de Presles sur la RD78.  
Le site des Grands Moulins, à gauche



Le site des Grands Moulins

### Vues à l'approche du site

Depuis la RD78 en provenance de Beaumont-sur-Oise, le site est masqué par les haies et alignements d'arbres présents sur le plateau agricole. En revanche, sans aménagement paysager à sa limite nord-est, il est visible depuis la limite du village de Nointel.



Vue du site depuis la RD78 au nord, en provenance de Beaumont-sur-Oise



Vue du site depuis la RD78 au nord



Vue du site depuis la RD78 au sud, en provenance de Presles



Vue du site depuis Nointel, rue du Croissant, avec en fond, le coteau boisé de Presles

### Les accès au site

Le site comprend trois accès. L'accès au site le plus au nord est situé dans un virage, et au niveau d'une intersection, ce qui peut présenter un problème de sécurité.



Accès nord au niveau du débouché de la rue de l'Isle Adam, desservant la salle de réception en location



Accès médian desservant les gîtes en location



Accès sud desservant les bâtiments industriels en fond de parcelle

Vues du secteur des Grands Moulins depuis la RD78, rue Pierre Brossolette



Photo aérienne du secteur des Grands Moulins

Vues du secteur du nord au sud le long de la RD78



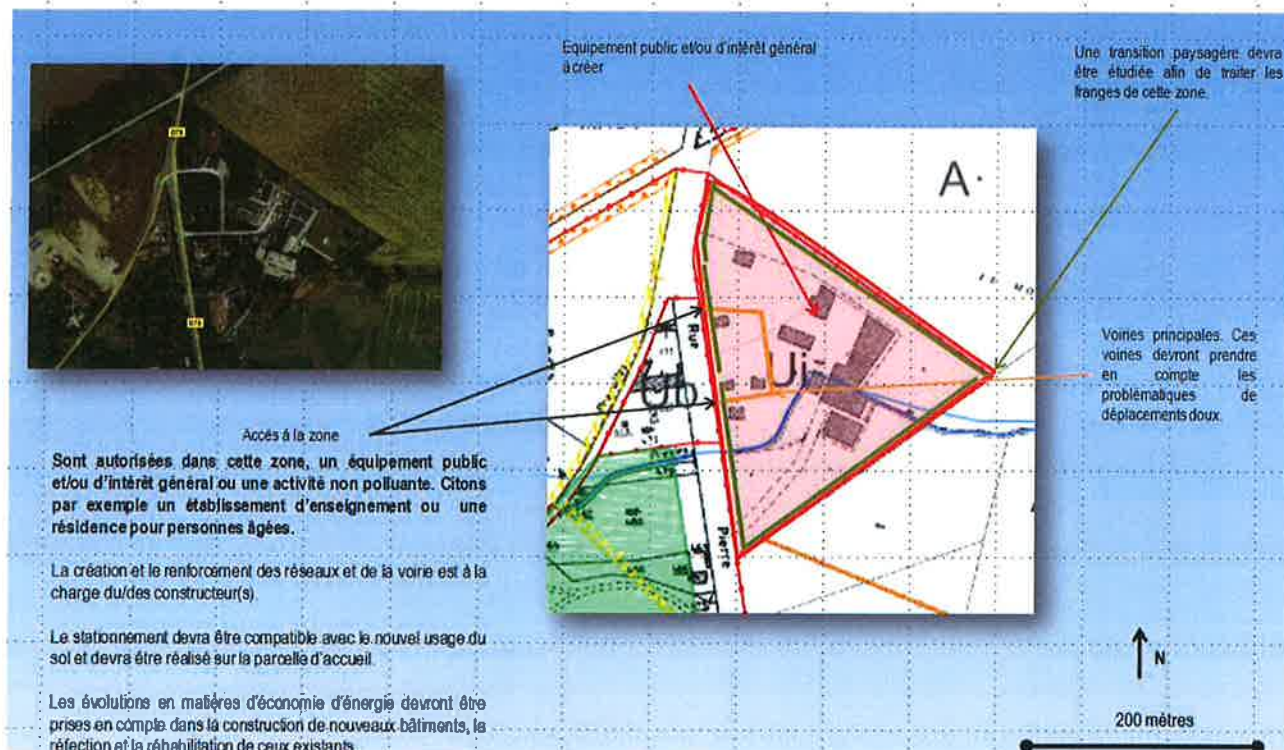


## Justification de la modification des OAP dans ce secteur des Grands Moulins

### Les Orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Grands Moulins

AVANT MODIFICATION sont les suivantes :

#### 2°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur UI « Grands Moulins » : 2,92 ha



Les OAP avant modification sur ce secteur prévoient :

- la vocation de la zone : équipement public et/ou d'intérêt général ou activité non polluante,
- deux accès à la zone depuis la rue Pierre Brossolette,
- une voirie principale en boucle,
- la création et le renforcement des réseaux et de la voirie à la charge du constructeur,
- une transition paysagère à créer aux franges de la zone,
- un stationnement compatible avec le nouvel usage, sur la parcelle,
- l'intégration des évolutions en matière d'économie d'énergie.

Elles réservent ce secteur à la réalisation d'un équipement public et/ou d'intérêt général ou une activité non polluante (par exemple un établissement d'enseignement, ou une résidence personnes âgées).

L'objectif était de maintenir la possibilité d'implanter un collège regroupant les élèves des communes de Presles, Mours et Nointel, pour répondre au besoin du Département.

La préservation des constructions existantes de ce secteur est préconisée à travers l'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination (page 48 du rapport de présentation).

Aujourd'hui, le projet de collège envisagé dans ce secteur n'est plus d'actualité pour le Département. La mention d'un équipement public ou d'intérêt général à réaliser sur le site est supprimée.

Le secteur des Grands Moulins n'a pas vocation à accueillir un développement urbain résidentiel, comme le montrent les extraits du PADD (voir page 18). Il fait actuellement l'objet d'un développement d'activités commerciales et d'hébergement touristique.

La commune souhaite un développement d'activités préservant le paysage d'entrée de ville de Presles. Pour répondre cette évolution, la commune modifie les OAP couvrant le secteur.

## Les Orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Grands Moulins APRES MODIFICATION sont les suivantes :

### 2°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur UI « Grands Moulins »: 2,92 ha

Une présence végétale forte sera assurée en façade de ce secteur d'entrée de ville.

Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone.

Accès à la zone

Rue

PIERRE BROSSETTE

Les activités présentes et à développer sur le site prennent en compte la présence du ru de Presles et des risques d'inondation dans la partie sud du secteur.

100 mètres

7

Le projet devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Une première bande le long de la rue P.Brossolette (RD78) sera réservée aux activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux. Les activités industrielles seront uniquement implantées dans le reste du secteur des Grands Moulins.

Dans cette bande de terrain, d'environ 40 m de profondeur par rapport à la rue Pierre Brossolette, une présence végétale forte est assurée pour préserver le paysage d'entrée de ville.

L'unité architecturale des constructions sur le site sera maintenue.  
La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Le stationnement devra être compatible avec le nouvel usage du sol et devra être réalisé sur la parcelle d'accueil.

Les évolutions en matières d'économie d'énergie devront être prises en compte dans la construction de nouveaux bâtiments, la réfection et la réhabilitation de ceux existants.

### Les OAP après modification sur ce secteur prévoient :

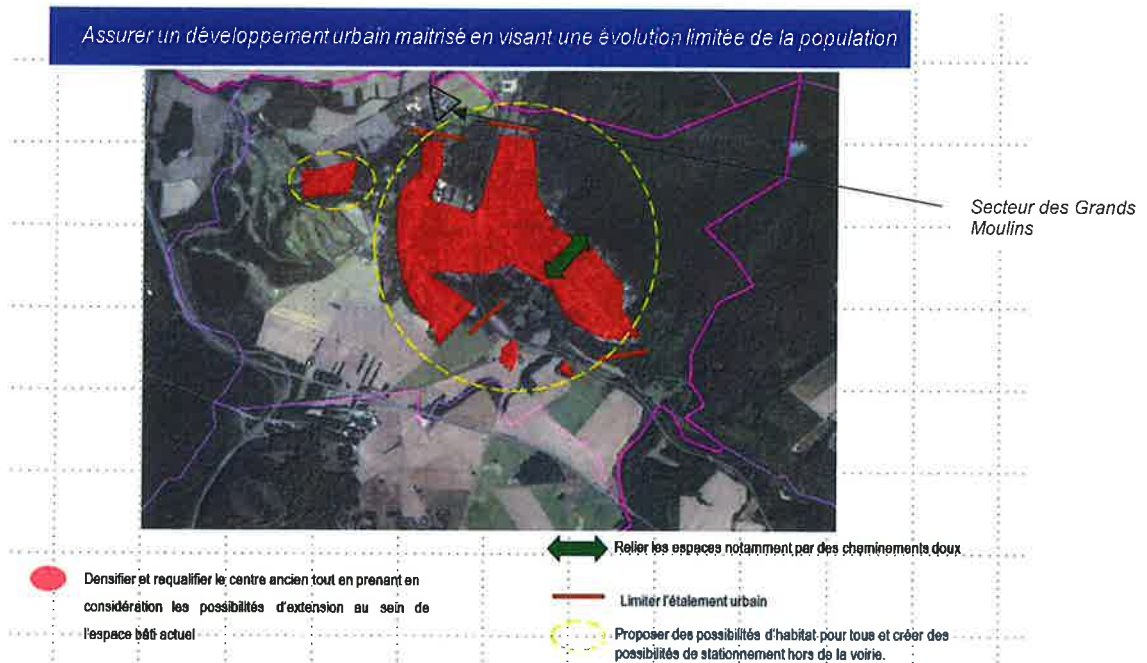
- le maintien de la mention d'activité non polluante sur le site,
- le maintien d'une transition paysagère en limite de zone,
- l'instauration d'une bande végétalisée le long de la rue Pierre Brossolette (RD 78) dans ce secteur d'entrée de ville, face à un mur protégé dans le PLU,
- des activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureau dans cette bande à proximité de la RD78, et des activités industrielles uniquement autorisées dans le reste du secteur des Grands Moulins,
- le maintien de l'unité architecturale des bâtiments, à toiture terrasse,
- la suppression de la mention des voies principales du secteur,
- la correction d'erreurs matérielles dans le plan de l'OAP (positionnement des accès).

La modification des OAP du secteur des Grands Moulins est accompagné de modification réglementaire de la zone UI et notamment la création d'un secteur UIa en zone UI (voir modifications du règlement écrit - partie b2 - et du règlement graphique - partie c1).

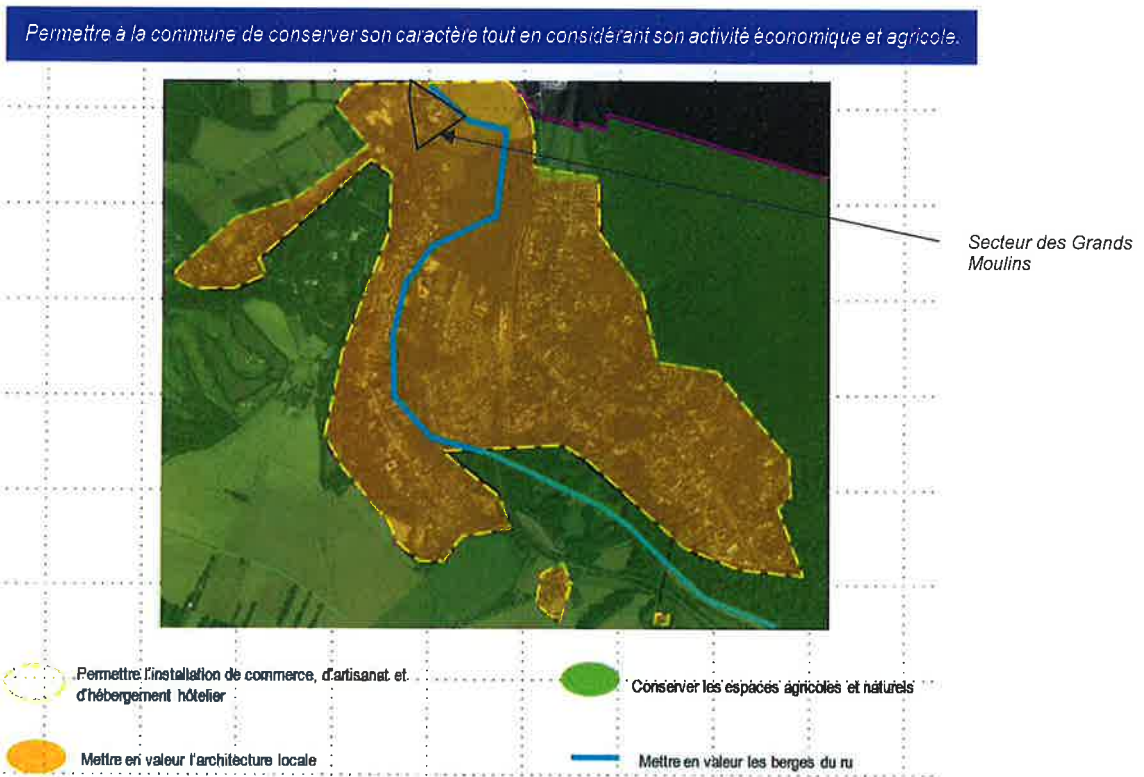
Le projet de modification des OAP du secteur des Grands Moulins ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de Développement durables (PADD) du PLU.

Le secteur des Grands moulins est concerné par deux des quatre orientations générales du PADD exprimant le projet de la commune dans le PLU approuvé le 30 janvier 2014 :

– **Orientation n°1 du PADD** : *Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population*  
 La carte ci-dessous illustre l'objectif de densification et requalification du tissu existant et de limitation de l'étalement urbain. Le secteur des Grands Moulins est situé au-delà de la limite à l'étalement urbain.

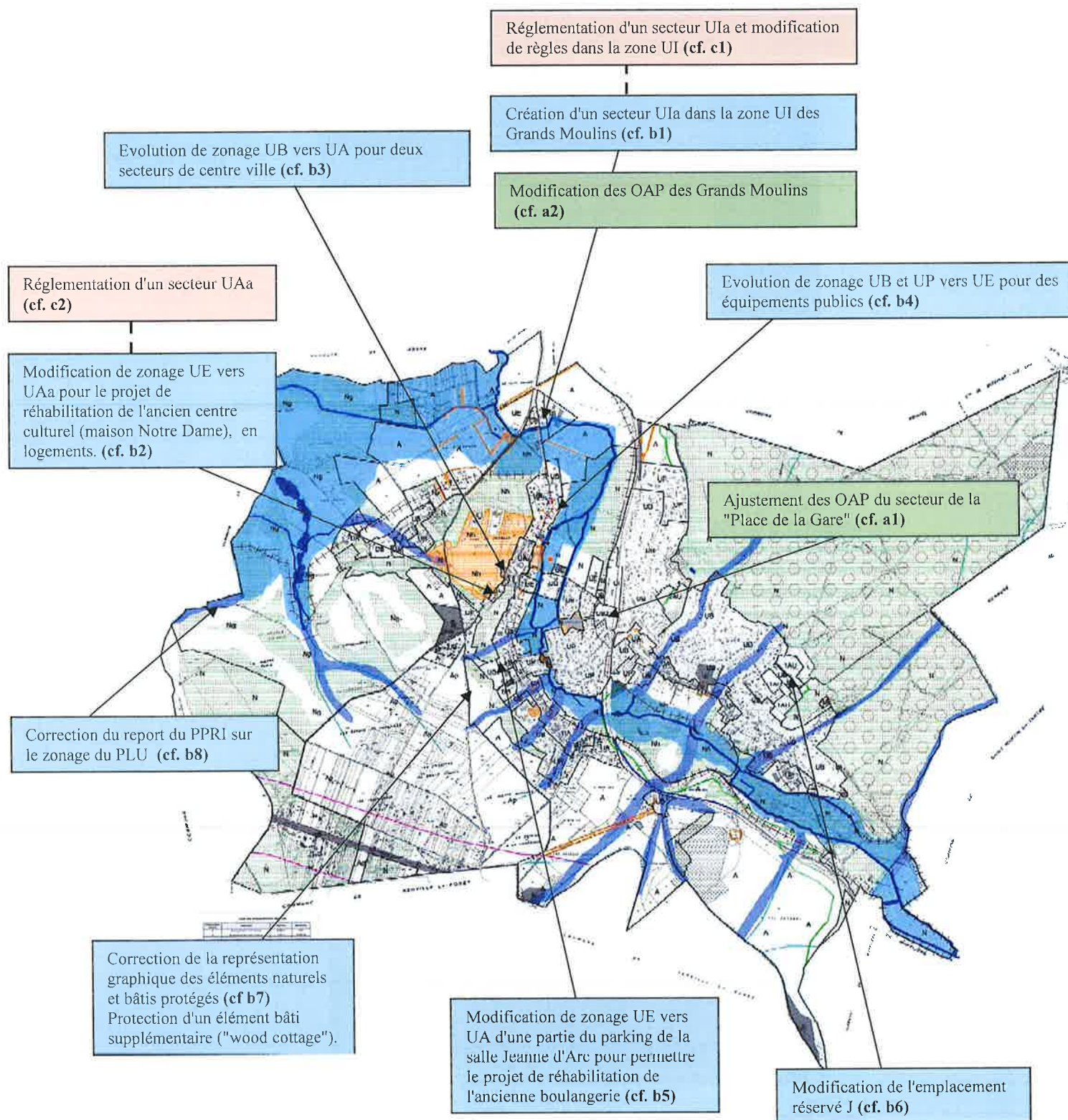


- **Orientation n°3 du PADD** : *Permettre à la commune de conserver son caractère tout en considérant son activité économique et agricole* :
- et concernant ce secteur :
- ✓ Faciliter l'accueil de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.
  - ✓ Préserver le tissu industriel.



## b. Modifications du règlement graphique (plan de zonage) du PLU

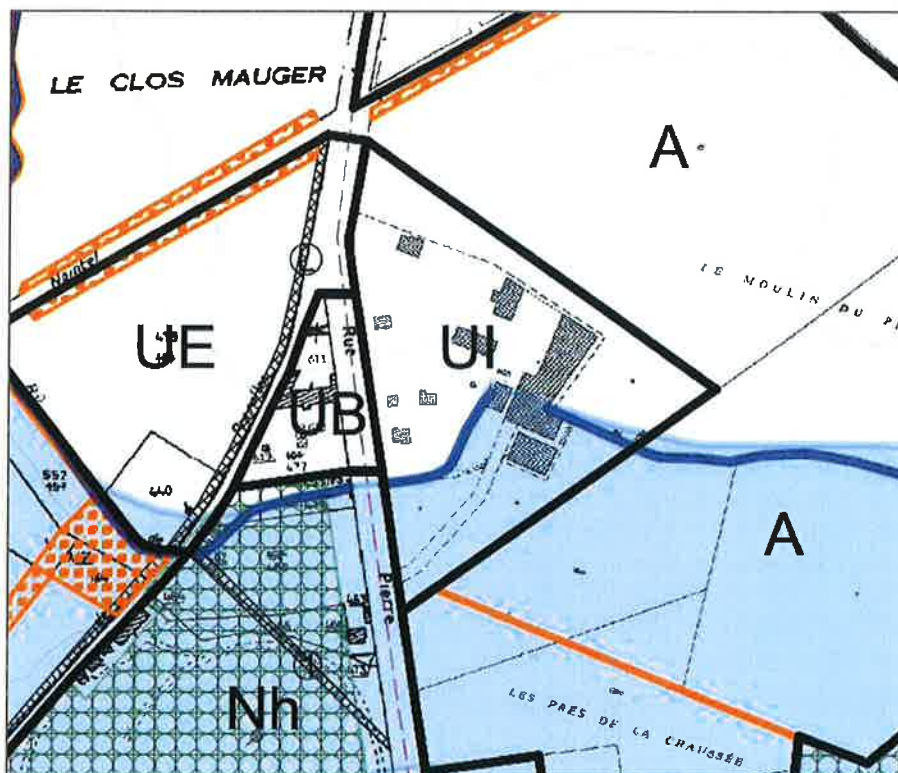
Le schéma ci-dessous présente les modifications apportées au plan de zonage du PLU (encadré bleu) et renvoie aux points de la notice (par exemple **cf. b1**) présentant et justifiant ces modifications, ainsi qu'aux modifications du règlement écrit liées (encadré orange). Il rappelle les deux modifications d'OAP (encadré vert)...



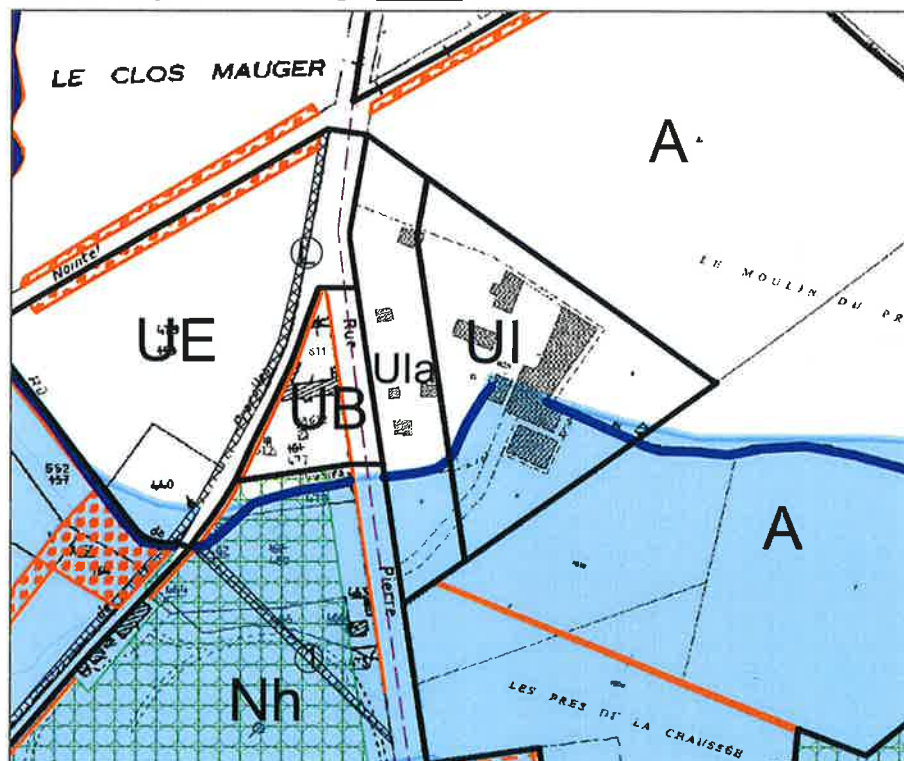
### ***b1. Création d'un secteur U1a dans la zone UI des Grands Moulins***

Pour traduire réglementairement les OAP modifiés des Grands Moulins qui instaurent une première bande végétalisée de 40 m à proximité de la RD78 et permettant des activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureau, un secteur U1a est créé dans la zone UI des Grands Moulins.

#### ***Extrait du plan de zonage avant modification***



#### ***Extrait du plan de zonage après modification***



Cette modification du zonage s'accompagne de modifications du règlement écrit, présentées au point c1.

## ***b2. Evolution du zonage UE vers un zonage UAa, pour permettre la réhabilitation de la maison Notre Dame (centre culturel) en logements.***

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD), qui précise notamment dans ses orientations générales de "pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement tout en prenant en compte les caractéristiques communales", la commune mène le projet de construction d'un centre culturel / médiathèque pour remplacer le centre culturel actuel situé rue Adalbert Baut, dans la maison Notre Dame.

Le nouveau centre culturel sera construit place du Général Leclerc dans le secteur plus central et plus accessible de la Gare. Le nouveau bâtiment sera mieux adapté à son usage. Ce projet fait partie un projet d'aménagement engagé par la municipalité à proximité de la gare, comprenant également l'implantation de commerces et services, et la construction de logements.

Le produit de la cession de la Maison Notre Dame (actuel centre culturel, rue Adalbert Baut) est un des moyens majeurs de financement du projet communal (espace culturel et espaces publics) qui va être réalisé place du Général Leclerc et rue de la République.

L'ancien centre culturel fait donc l'objet d'un projet de réhabilitation et de transformation qui consiste à :

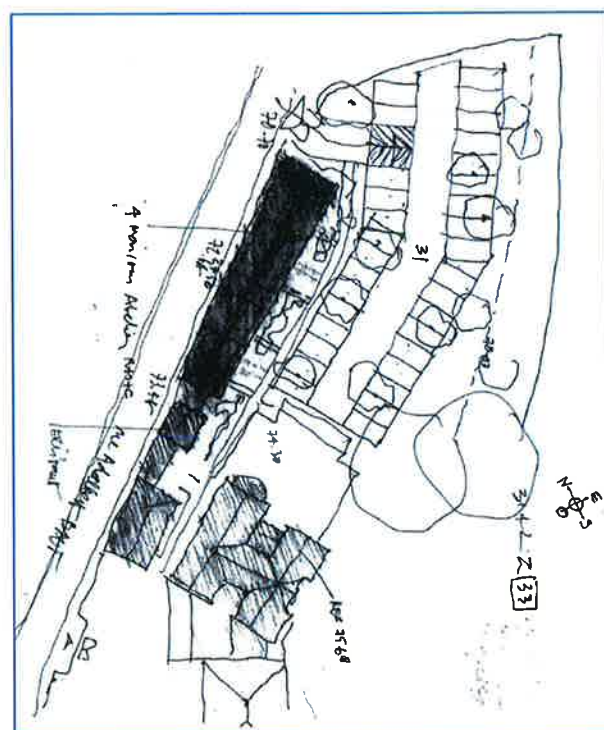
- réhabiliter en logements la maison Notre Dame (dont les façades sont protégées au PLU).
- réaliser quatre maisons ateliers d'artistes (d'emprise au sol totale environ 165 m<sup>2</sup>) à l'alignement de la rue Adalbert Baut dans le prolongement du bâti existant sur rue.  
Le nouveau bâtiment occuperait une emprise foncière comprise entre les communs actuels et le portail d'accès au parking. Il est à noter qu'à cet emplacement, avant l'ouverture du centre culturel en 2008, il existait des bâtiments qui ont été démolis.  
Le projet de ces quatre maisons d'artistes a été soumis à Monsieur l'Architecte des bâtiments de France, qui a donné un accord de principe assorti de quelques préconisations architecturales mineures, ainsi qu'au service instructeur de la CCVOTF.
- restructurer le parking existant pour répondre aux prescriptions du PLU en matière de stationnement et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France le 22 juillet 2020 : l'intégralité du parking va être retraité pour lui donner un aspect plus naturel (suppression du revêtement bitumineux et utilisation de matériaux naturels).

pour un total de 15 à 18 logements.

*Principales composantes du projet relatif à la Maison Notre Dame*



*Plan masse, esquisse d'un premier projet de quatre ateliers d'artistes (bâtiment foncé) et de restructuration du parking existant*



Le projet devra tenir compte de la présence :

- de risques de mouvement de terrains,
- d'un plan de prévention des risques naturels relatifs aux carrières souterraines abandonnées (périmètre réglementaire).

On note aussi, à proximité de la parcelle, des conduites d'hydrocarbures.

**I1Bis - TRAPIL**

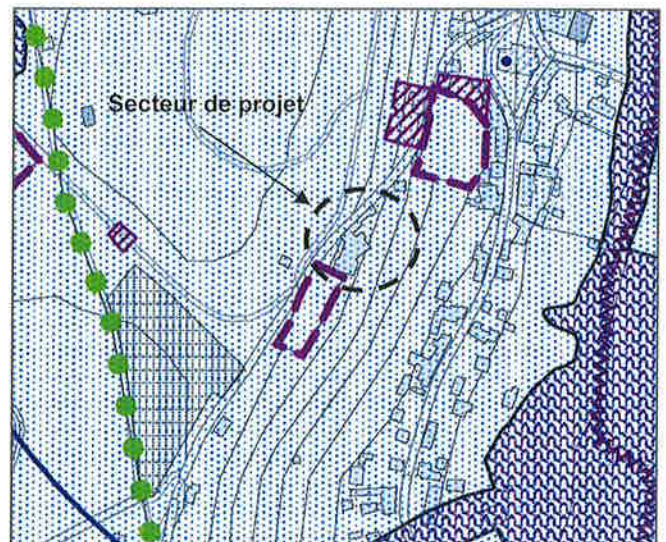
 Servitudes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression

**PM1 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

 Plan de Prévention des Risques d'Inondations Pluviales

 Anciennes carrières (périmètre non réglementaire) pour information

 Anciennes carrières (périmètre réglementaire)



Ce projet résidentiel répond au besoin de logements dans la commune.

Les projets de logements prévus par la commune dans les prochaines années sont les suivants :

- construction de 35 logements destinés à 80% à des jeunes couples ou à des seniors, autour de la place du Général Leclerc,
- réalisation d'un projet de lotissement d'environ 15 pavillons, rue E.J. Laval,
- réalisation d'un projet de lotissement d'environ 20 pavillons, rue des Coutumes,
- réalisation de moins de 10 permis de construire par an pour des pavillons dans le tissu diffus.

Le PLU de 2014 a retenu un scénario d'évolution de la population menant à 4 217 habitants en 2025, soit une croissance annuelle de la population de 1% entre 2012 (3 701 habitants) et 2025.

Avec 3 904 habitants en 2017 et 3 921 habitants en 2018, le taux de croissance correspond au scénario du PLU.

Le nombre total de logements est passé de 1 601 en 2012 à 1 652 en 2017, soit 51 logements supplémentaires, dont près de la moitié sont issus de la remise sur le marché de logements vacants.

En 2017, le parc de logements présente un taux de vacance raisonnable de 7% qui traduit un marché du logement équilibré.

Le zonage UE (équipements publics et/ou d'intérêt collectif) couvre actuellement la partie bâtie de la parcelle n°AB 41, occupée par le centre culturel. Le reste de la parcelle est occupé par le parc de la propriété et est couverte par un zonage N (naturelle et forestière) et espace boisé classé (EBC) au PLU.

Pour permettre la réalisation du projet résidentiel dans ce secteur, il est nécessaire de prévoir l'évolution du zonage de ce secteur en continuité du tissu urbain du centre ville de Presles d'une zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif vers une zone résidentielle.

Le zonage UA, qui autorise notamment les constructions à destination de logements et l'implantation à l'alignement, est retenu pour ce secteur.

Le projet est intégré au secteur UAa de la zone UA, créé à l'occasion de cette présente modification simplifiée du PLU, et qui présente une disposition particulière par rapport à la zone UA.

La présentation des dispositions réglementaires du secteur UAa est présentée dans la partie c2 "modification réglementaire".

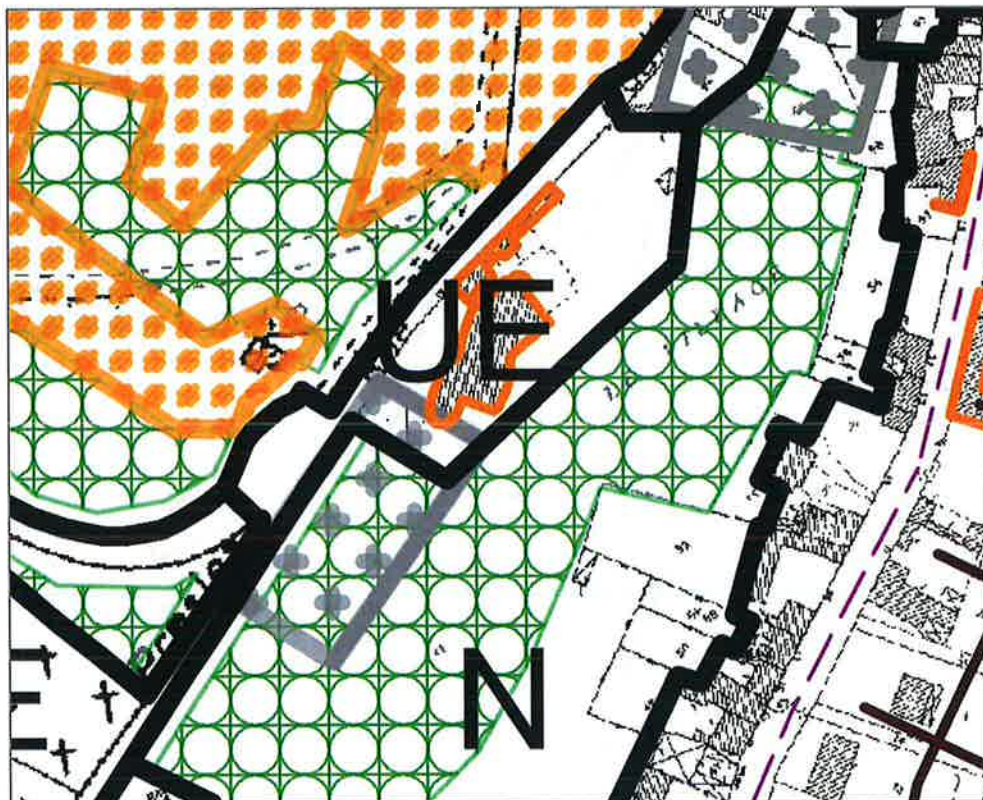
Le tableau ci-dessous présente la synthèse du règlement en zone UE et en zone UA :

	UE	UA
Vocation de la zone	Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	Centre ville ancien de Presles et Courcelles. Habitat et activités commerciales et artisanales.
Logements	Uniquement 1 logement (fonctionnement, gardiennage) par projet, sous conditions	Part de logts sociaux : 20% (opérations de 5 à 20 log), 30% (au-delà).
Implantation / voies	A l'alignement ou en retrait.	A l'alignement ou retrait maximal de 6m. Sauf modification de l'existant et locaux accessoires
Implantation / limites séparatives	Possible sur les limites latérales, ou 3m.	Possible sur les limites latérales, ou 3m/4m minimum.
Implantation sur une même propriété	Non réglementée	Contiguë ou 3m minimum
Emprise au sol	Non réglementée.	Habitations : 40% Autres : 70%
Hauteur des constructions	Pas de règle.	10 m au faitage, 7 m à l'égout/acrotère.
Stationnement	Log : 2 places/log. + 10% pour collectifs	Log : 2 places/log. + 10% pour collectifs

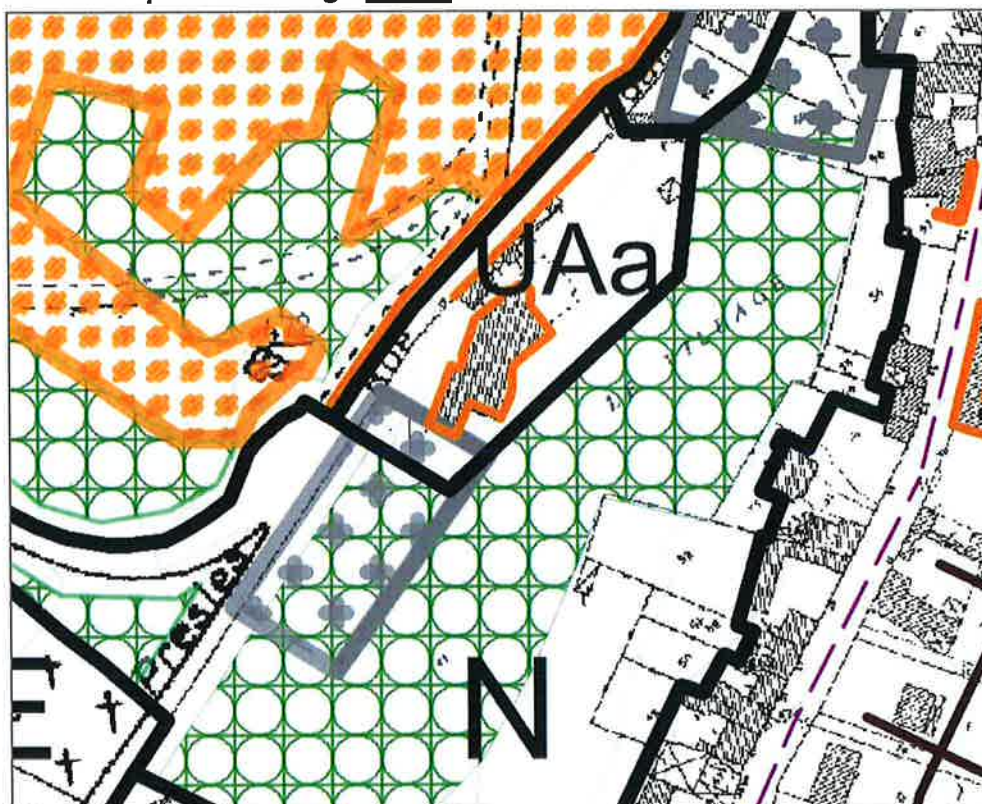
Ainsi la Maison Notre Dame et ses abords passe d'un zonage UE à un zonage UAa.  
Les espaces publics (portion de la rue Adalbert Baut et parking devant l'entrée du parc de Bellevue) sont rendus à la zone N.

Le zonage concernant ce secteur est donc modifié comme suit :

**Extrait du plan de zonage avant modification**



**Extrait du plan de zonage après modification**





### **b3. Evolution du zonage UB vers UA dans deux secteurs en centre ville.**

En centre ville, dans le secteur de l'église deux zones UB d'une superficie totale de 3 800m<sup>2</sup> sont situées rue Pierre Brossolette et rue Adalbert Baut, en continuité de la zone UA.

La première zone (n°1 sur les plans ci-dessous), située en deuxième front bâti de la rue Pierre Brossolette, est constituée de deux fonds de parcelle déjà bâtis. Les bâtiments construits sont situés entre 20 m et 25 m de l'alignement.

Le passage en zone UA n'aura pas d'incidence sur la constructibilité de ces parcelles déjà construites.

Au POS de 2000, ce secteur était intégré à la zone UA.

La seconde zone (n°2 sur les plans ci-dessous) est constituée de parcelles bâties de part et d'autre de la rue Adalbert Baut. Au POS, cette parcelle était en UG, soit l'équivalent au PLU de la zone UB. Il ne s'agit donc pas d'une erreur mais la Commune souhaiterait un ensemble homogène dans ce secteur ancien de Presles.

Le changement de zone de UB vers UA permet d'homogénéiser le zonage dans ce secteur ancien de Presles.

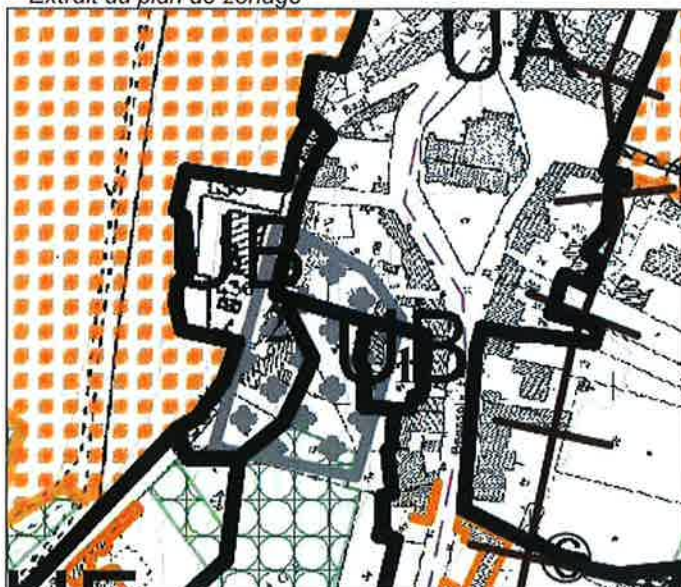


*Localisation des deux secteurs concernés sur un extrait de la photographie aérienne de Presles*

*Vues du tissu urbain de part et d'autre de la rue A. Baut*



*Extrait du plan de zonage*



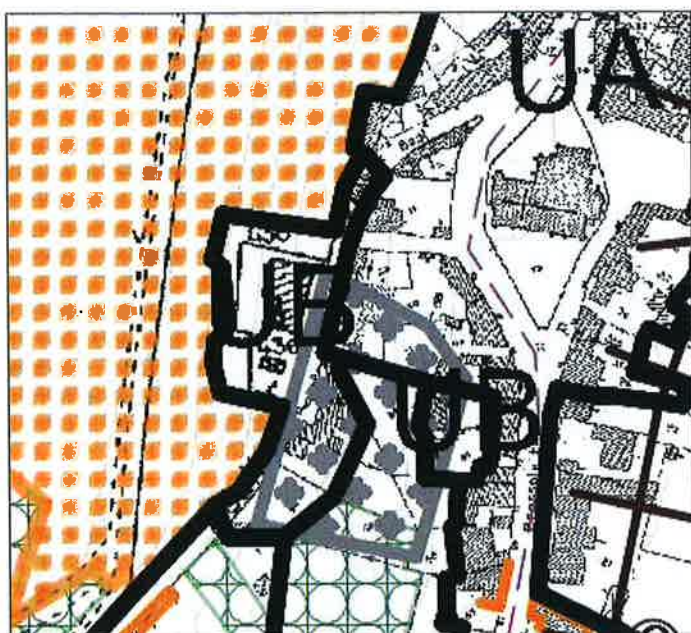
Le tableau ci-dessous présente la synthèse du règlement en zone UB et en zone UA :

	UB	UA
Vocation de la zone	Extension du tissu urbain du bourg, à vocation multiple, principalement d'habitat.	Centre ville ancien de Presles et Courcelles. Habitat, activités commerciales et artisanales.
Logements	logts sociaux : 20% (de 5 à 20 log), 30% (au-delà)	logts sociaux : 20% (de 5 à 20 log), 30% (au-delà).
Implantation / voies	Dans une bande de 30 m, avec un retrait de 5 à 15 m par rapport à l'alignement. Sauf modification de l'existant et locaux accessoires	A l'alignement ou retrait maximal de 6m. Dans une bande de 30m. Sauf modification de l'existant et locaux accessoires
Implantation / limites séparatives	Possible sur les limites latérales.	Possible sur les limites latérales, ou 3m/4m minimum.
Implantation sur une même propriété	Contigüe ou 3m minimum	Contigüe ou 3m minimum
Emprise au sol	30%. UB1 et UB2 : 40%	Habitations : 40% Autres : 70%
Hauteur des constructions	10 m au faitage, 7 m à l'égoût/acrotère.	10 m au faitage, 7 m à l'égoût/acrotère.
Stationnement	Log : 2 places/log. + 10% pour collectifs	Log : 2 places/log. + 10% pour collectifs

Le passage de ces secteurs d'un zonage UB à un zonage UA peut entraîner une densification l'emprise au sol passant de 30% pour toutes constructions à 40% pour l'habitation et 70% pour les autres destinations; Cependant ces deux secteurs sont déjà construits et, ayant une superficie limitée, l'impact de la densification serait négligeable au niveau de la construction de la zone.

Le zonage de ces deux secteurs évolue d'un zonage UB vers un zonage UA, rue Pierre Brossolette et rue Adalbert Baut tel que présenté dans les extraits de plan de zonage ci-dessous.

**Extrait du plan de zonage  
avant modification**



**Extrait du plan de zonage  
après modification**



#### ***b4. Inscription des équipements collectifs communaux en zone UE***

Une partie des équipements collectifs sont en zone UE, zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif :

- L'école maternelle du Grand Chemin,
- La caserne des pompiers,
- La salle des fêtes Jeanne d'Arc,
- L'emprise de la station d'épuration,
- Le cimetière,
- La Commanderie : centre de loisirs d'Epinau.

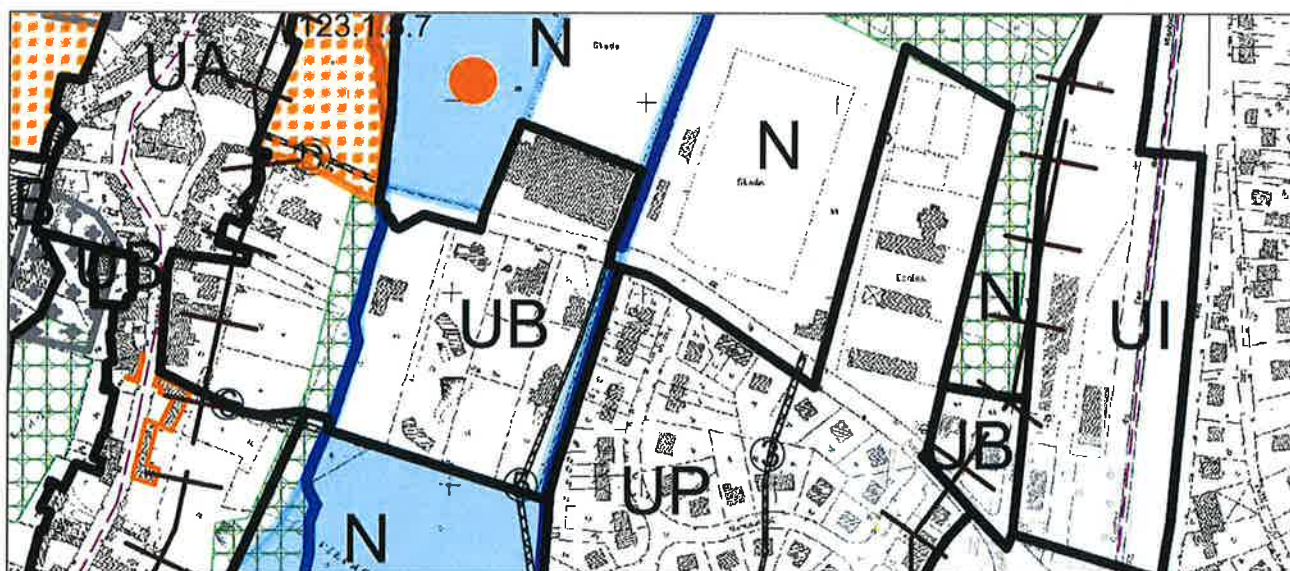
Les autres équipements collectifs sont inscrits dans d'autres zones du PLU.



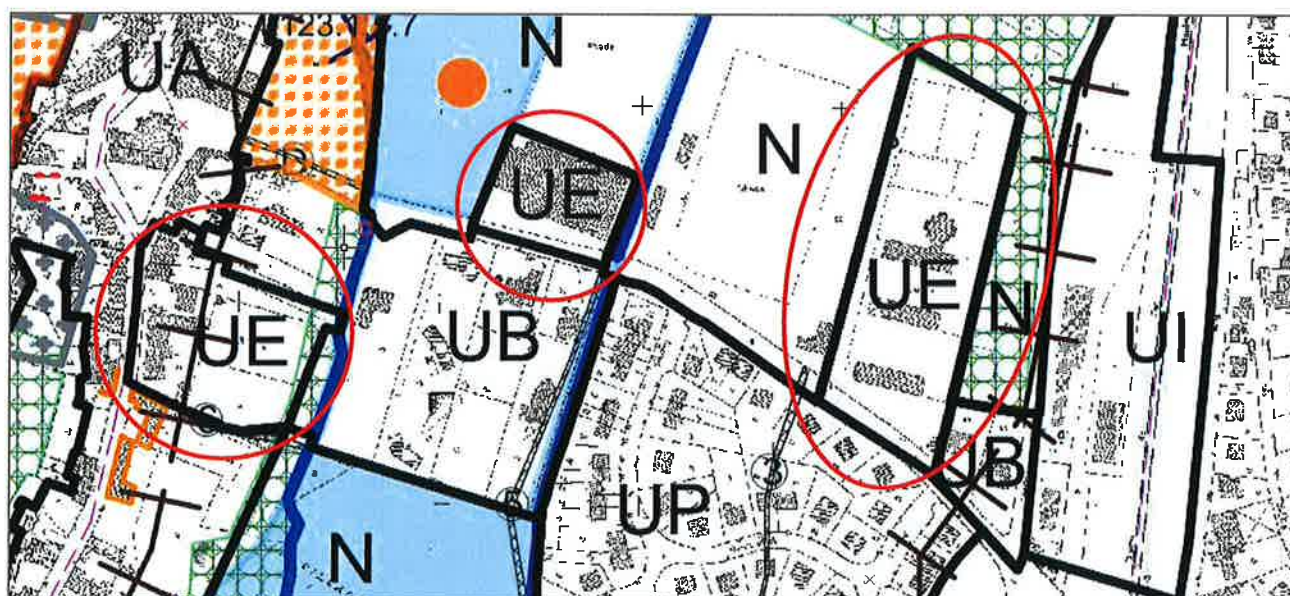
Dans un souci de cohérence, le zonage des autres équipements collectifs évolue pour passer en zone UE. Il s'agit de :

- L'école du Nantouillet et accueil de loisirs, rue de la République (actuellement en UP),
- Le Centre des sports et loisirs (CSL), rue de la République (actuellement en UB)
- L'ensemble comprenant mairie, école primaire Pierre Brossolette, restaurant scolaire, et presbytère (actuellement en UB).

#### ***Extrait du plan de zonage avant modification***



#### ***Extrait du plan de zonage après modification***



## ***b5. Evolution du zonage UE vers un zonage UA, 37 rue Pierre Brossolette, pour permettre la reconversion de l'ancienne boulangerie en logements***

L'ancienne boulangerie, située au n°37 ter, rue Pierre Brossolette, fait l'objet d'un projet de reconversion en logements.

Le bâtiment est implanté en zone UA du PLU. Le règlement du PLU impose au projet la réalisation d'un nombre de places de stationnement réglementé par rapport au nombre de logements envisagé.

L'unité foncière composée des parcelles n°AB 14 et n°AB 15 est en zone UA (urbaine) et en zone N (naturelle et forestière) du PLU, et est couverte en grande partie par un classement espaces boisés classés (EBC).

La configuration de la parcelle et le règlement du PLU, notamment l'Espace boisé classé (EBC) couvrant le fond de parcelle, ne permettent pas de réaliser l'ensemble des places de stationnement imposées par le règlement du PLU, au regard du nombre de logements projeté.



*Extrait du zonage du PLU.*

*L'unité foncière est en zones UA et N.*

*Elle est couverte en grande partie par un espace boisé classé (EBC).*



Le boisement présent sur la parcelle est protégé par un classement espace boisé classé (EBC), qui ne permet pas d'aménager de stationnement.

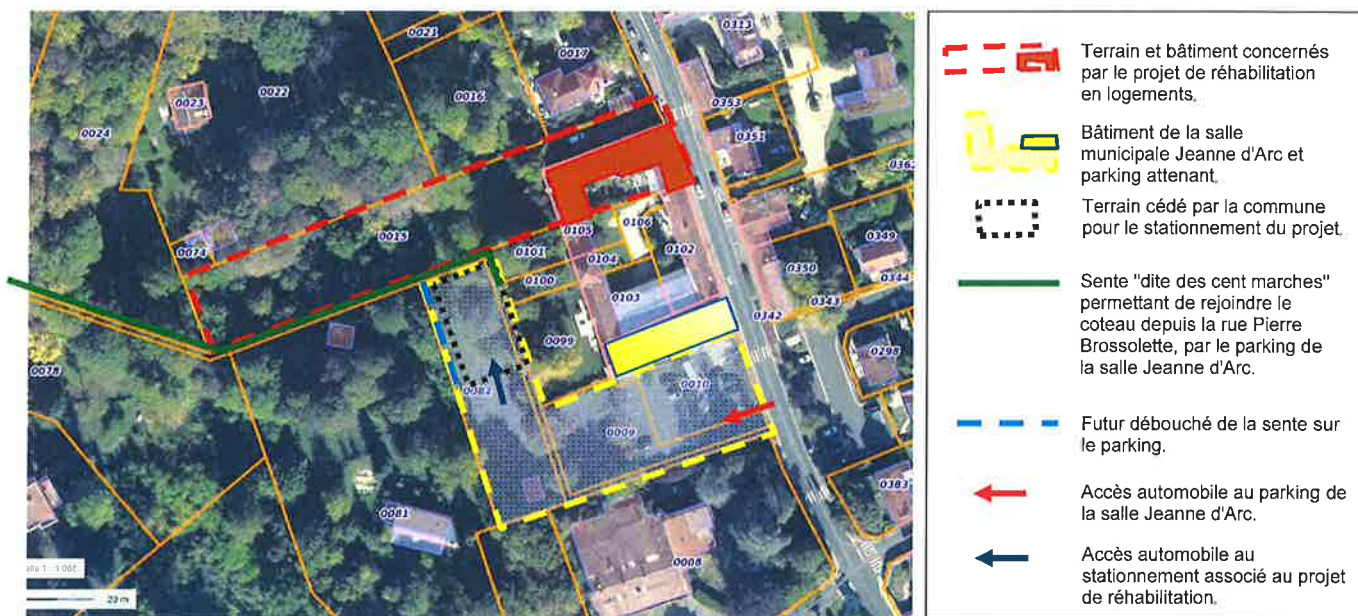
*Photographie du bâtiment de l'ancienne boulangerie, faisant l'objet d'un projet de réhabilitation en logements*



Pour permettre la réalisation du projet, la commune cède au porteur du projet une partie de la parcelle n°AB 82, pour une superficie d'environ 480 m<sup>2</sup>, à l'extrémité du parking de la salle Jeanne d'Arc située au n°37, rue Pierre Brossolette.

Ce terrain permettra de réaliser les stationnements en lien avec le projet. Les résidents accéderont en voiture à cet espace de stationnement depuis le parking de la salle Jeanne d'Arc et pourront directement accéder à pied à leur parcelle.

Présentation du projet sur fond photographie aérienne

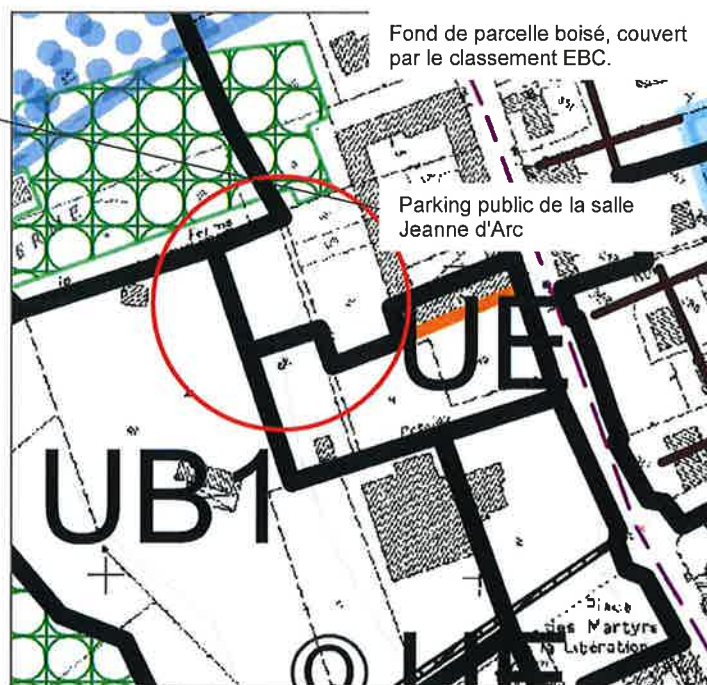


La commune fait évoluer le zonage de ce terrain d'un zonage UE (zone d'équipements collectifs) vers un zonage UA (zone urbaine mixte de centre bourg) afin de permettre l'aménagement des places de stationnement nécessaires à la réalisation du projet.

Extrait du plan de zonage avant modification



après modification



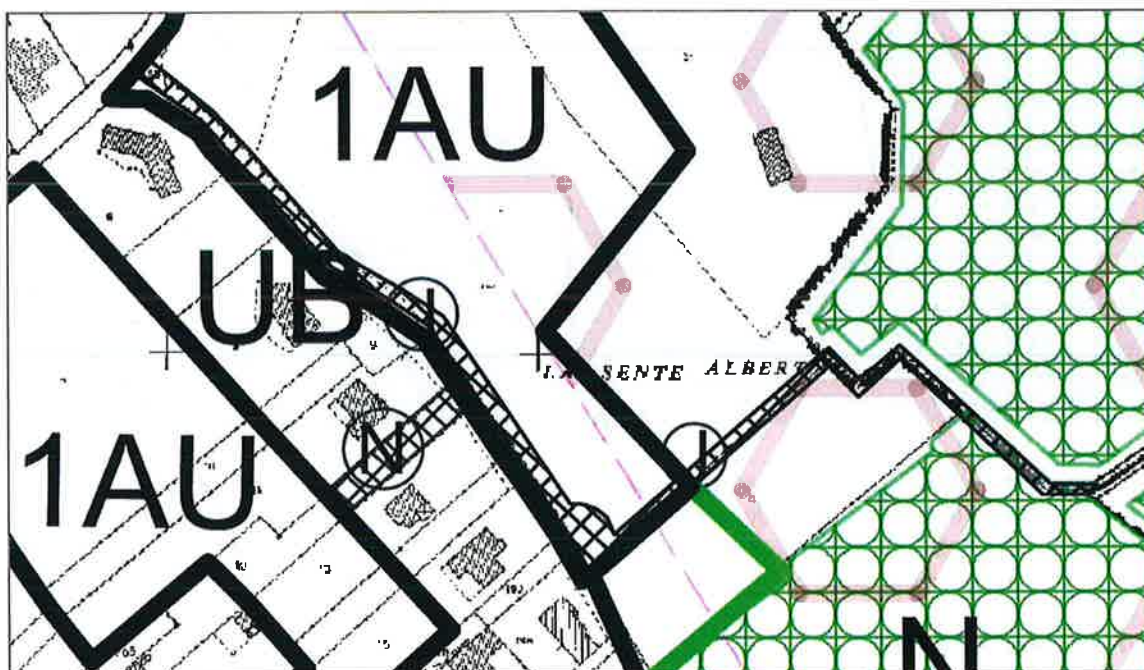
## ***b6. Modification de l'emplacement réservé "J" rue Edouard Laval***

L'emprise de l'emplacement réservé "J" pour élargissement de la rue Edouard Laval est modifiée sur le document graphique (plan de zonage).

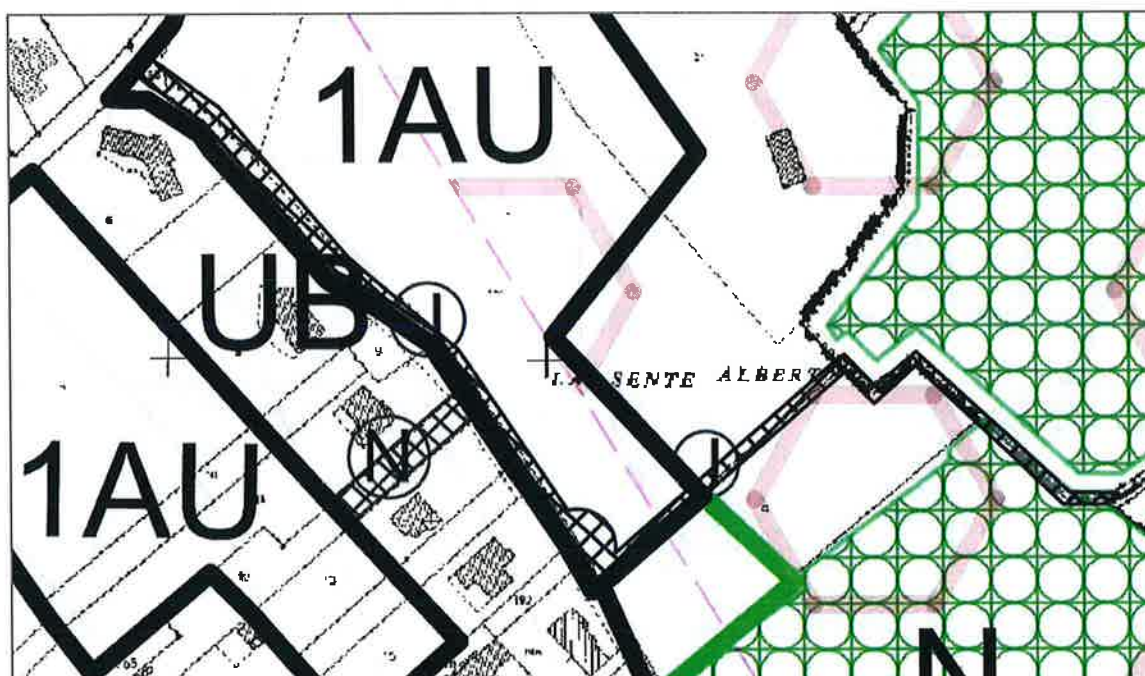
L'emplacement réservé est modifié pour définir un alignement se rapprochant de l'alignement de fait pour éviter dans la mesure du possible d'avoir à déplacer des réseaux ou clôtures existantes.

La superficie de l'emplacement réservé "J" est mise à jour dans la liste des emplacements réservés en annexe 5 du règlement (voir point b.14.). Elle passe de 1 550 m<sup>2</sup> à 1 407 m<sup>2</sup>.

### ***Extrait du plan de zonage avant modification***



### ***Extrait du plan de zonage après modification***



## ***b7. Correction de la représentation graphique des éléments protégés***

Au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (en vigueur jusqu'au 31/12/2015), le PLU protège les éléments naturels et bâtis remarquables identifiés sur son territoire.

La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement du PLU et ces éléments naturels et bâtis protégés figurent sur le plan de zonage du PLU.

La commune ayant constaté certaines erreurs, incohérences ou omissions entre la liste des éléments protégés figurant dans le règlement et leur identification sur le plan de zonage, la modification simplifiée du PLU apporter des corrections à la représentation graphique de ces éléments.

Les éléments protégés localisés sur le plan de zonage du PLU sont mis en cohérence avec le tableau figurant en annexe 2 du règlement du PLU.

Le tableau ci-dessous détaille les modifications graphiques apportées sur le plan de zonage :

N°	Identification de l'élément concerné	Modification graphique apportée
1	Château Bellevue	-
2	Maison La Closerie, rue de l'Isle Adam	Ajout de la représentation graphique
3	Murs de La Closerie, rue de l'Isle Adam	Ajout de la représentation graphique
4	Mur de clôture, 141 rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
5	Maison et mur de clôture, 136 rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique du mur
6	Mur de clôture, 122 à 124 rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
7	Maison L'Orangerie 7, rue de la République	Modification de la représentation graphique
8	Ancien moulin de la ville 112 rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
9	Maison 7 rue Adalbert Baut	Ajout de la représentation graphique
10	Mur côté pair rue Adalbert Baut	Ajout de la représentation graphique
11	Maison Notre Dame 19, rue Adalbert Baut	Adaptation du liseré (prolongement sur le mur, suppression sur les bâtiments détruits et annexes)
12	Mur 2 bis, rue de l'Isle Adam	Ajout de la représentation graphique
13	La Cave RD64E	-
14	Le Chenil RD64E	-
15	Château de Courcelles façade ouest	-
16	Maison 8 bis, rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
17	Maison 156, rue Alexandre Prachay	-
18	Murs de clôture 146, 148, 156, rue Alexandre Prachay	Ajout de la représentation graphique
19	Maison 106, rue Alexandre Prachay	Ajout de la représentation graphique
20	Château de Courcelles et murs de clôture du château de Courcelles	-
21	Maison 37, rue d'Estiennes d'Orves	-
22	Maison 14, rue du Bel Air	Ajout de la représentation graphique
23	Maison 22, rue du Bel Air	-
24	Maison 76, rue Pierre Brossolette	-
25	Maison de retraite Louis Grassi 25, rue Pierre Brossolette	-
26	Maison "La Source" 16, rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
27	Maison 39 bis, rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
28	Maison 35, rue Adalbert Baut	Ajout de la représentation graphique
29	Maison 117, rue Pierre Brossolette	Ajout de la représentation graphique
30	Le Val Pendant Voie communale de la Libération	-
31	Maison "Villa Bonheur" 46, rue Pierre Brossolette	-
32	Maison 48, rue Pierre Brossolette	-
33	Maison 67, rue Pierre Brossolette	-
34	Maison 74, rue Pierre Brossolette	-
35	Maison 122, rue Pierre Brossolette	-
36	Maison 124 bis, rue Pierre Brossolette	-
37	Maison 124, rue Pierre Brossolette	-
38	Maison 123, rue Pierre Brossolette	-
39	Maison 125 bis, rue Pierre Brossolette	-
40	Maison 135, rue Pierre Brossolette	-
41	Maison 133, rue Alexandre Prachay	-
42	Maison 146, rue Alexandre Prachay	-
43	Maison 148, rue Alexandre Prachay	-
44	Maison 158, rue Alexandre Prachay	-
45	Maison 12, rue du bel Air	-
46	Maison 20, boulevard Pasteur	-
47	Maison La Commanderie rue Edouard José Laval	-
48	Nouvel élément protégé "Wood Cottage"	Ajout de la représentation graphique

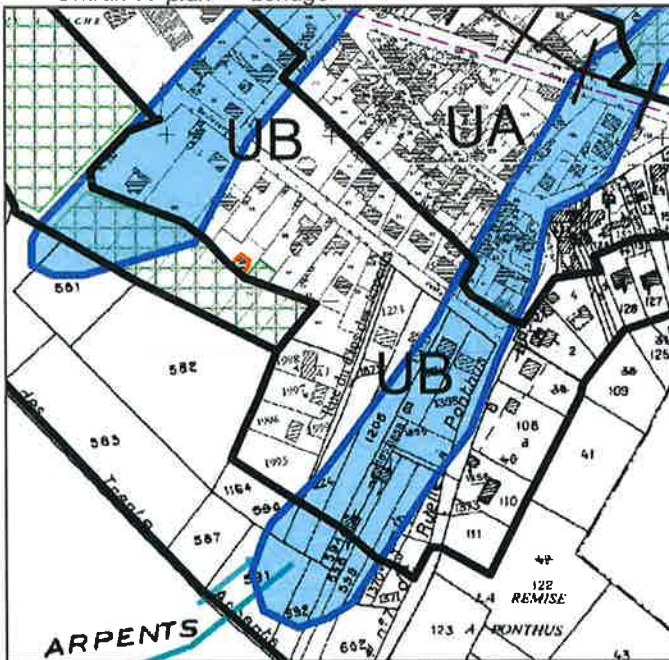
## ***b8. Correction du zonage du PPRI reporté sur le plan de zonage***

Le document graphique réglementaire du PLU (plan de zonage du PLU) de Presles fait apparaître le plan de zonage réglementaire du Plan de Prévention du risque d'inondation pluviales (PPRI) de Presles.

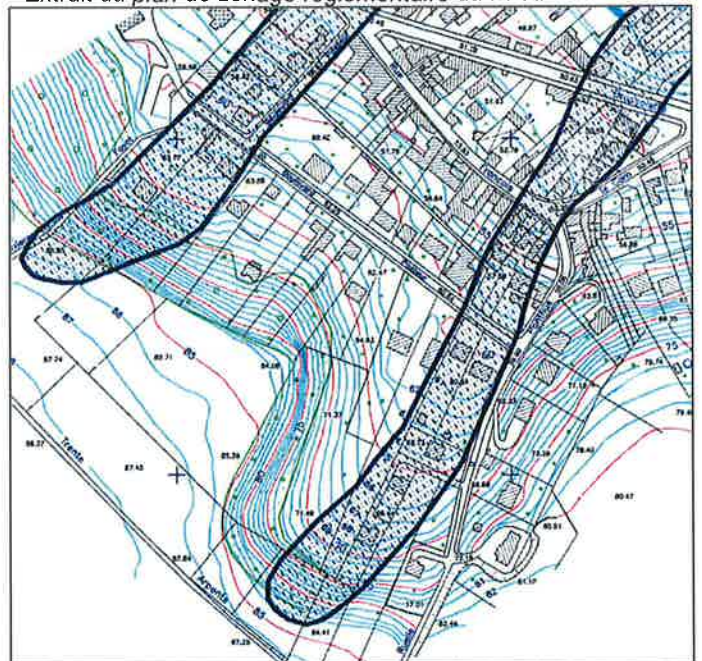
Cependant le zonage du PPRI reporté sur le plan de zonage du PLU présente par endroit des imprécisions, et une zone bleu foncé du PPRI manque à l'ouest du territoire, au lieu dit La Grande Aulnaie.

Ci-dessous, exemple d'imprécisions dans le report de la zone bleu foncé (ravines pluviales du PPRI) sur le plan de zonage du PLU. Les limites de zone diffèrent.

*Extrait du plan de zonage du PLU*

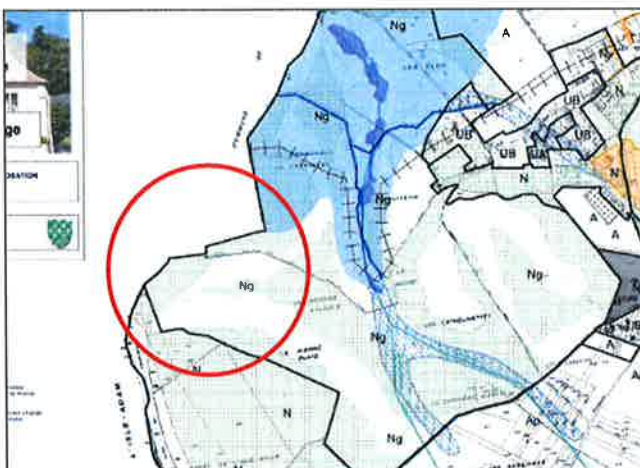


*Extrait du plan de zonage réglementaire du PPRI*

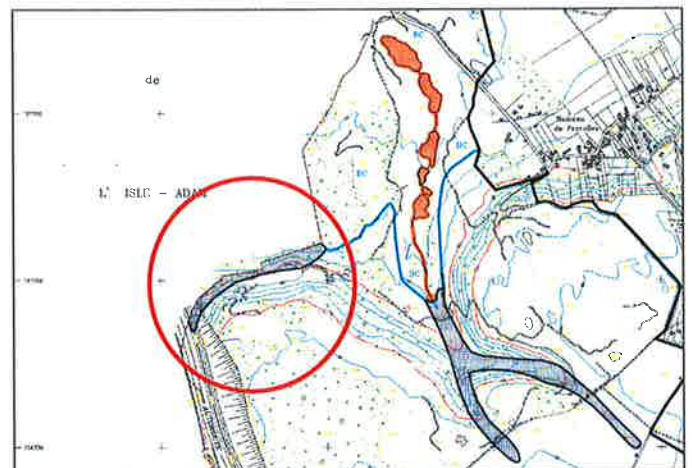


Ci-dessous, la zone bleu foncé du PPRI manquante correspondant à une ravine pluviale (localisée par un cercle rouge) à l'ouest du territoire, au lieu dit La Grande Aulnaie.

*Extrait du plan de zonage du PLU avant modification*



*Extrait du plan de zonage réglementaire du PPRI*



Le plan de zonage numérisé du PPRI est intégré au plan de zonage du PLU. Cependant en raison des différences de fond de plan sur lesquels ils ont été réalisés, des différences pourraient être constatées. Le plan opposable reste le plan réglementaire du PPRI approuvé (version en vigueur approuvée le 9 septembre 1999), qui s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique..



## C. Modifications du règlement écrit du PLU

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU sont de plusieurs ordres :

Certaines modifications concernent des zones ou des secteurs où une adaptation du règlement est nécessaire pour permettre la réalisation de projets :

- c1 : Réglementation du secteur UIa créé dans la zone UI des "Grands Moulins" pour permettre le développement d'activités hôtelières et préserver le paysage d'entrée de ville, et modification des articles 1, 2, 6, 7 et 13 de la zone UI
- c2 : Réglementation du secteur UAa créé dans la zone UA pour le projet de réhabilitation du centre culturel / Maison Notre Dame en logements

Des modifications réglementaires pour améliorer la réglementation dans la commune :

- c9 : Modification de la réglementation des clôtures à l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UP, 1AU
- c11 : Protection d'un élément bâti supplémentaire de type wood cottage à l'annexe 2 - éléments protégés
- c13 : Annexe 3 - normes de stationnement : assouplissement de la règle concernant le stationnement pour les commerces.
- c14 : Annexe 3 - normes de stationnement : ajout de prescriptions pour le stationnement des vélos.
- c15 ; Annexe 5 - emplacements réservés : mise à jour de la liste des emplacements réservés par rapport à l'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé "J".

Enfin certaines modifications sont des compléments, des ajustements, ou la correction d'erreurs matérielles :

- c3 : Complément des dispositions générales du règlement de PLU concernant les espaces boisés classés (EBC)
- c4 : Ajout de la mention des secteurs d'OAP en entête du règlement des zones UI et 1AU.
- c5 : Suppression d'un doublon dans les articles 2 et 11 concernant les clôtures par rapport à l'écoulement des eaux
- c6 : Illustration de la différence entre accès et voie à l'article 3 des zones urbaines
- c7 : Précision de la rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies aux articles 6 des zones UA, UB et UP
- c8 : Rectification du schéma d'illustration de l'article 9 en zones UA, UB et UP et précisions apportées au règlement
- c10 : Précision de la rédaction de l'article 13 de la zone UB
- c12 : Mise en cohérence de l'annexe 2 listant les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- c16 : Compléments sur la superficie du terrain à prendre en compte Annexe 6 - Glossaire

## **c1. Création d'un secteur U1a dans la zone UI des "Grands Moulins" et modification des articles 1, 2, 6, 7 et 13 de la zone UI**

La création du secteur U1a concerne une partie du site à vocation économique des Grands Moulins. La création de ce secteur U1a de la zone UI, et les modifications réglementaires projetées sont en lien avec la modification des OAP du secteur des Grands Moulins présentée au point a2 de cette notice.

Ce secteur construit, d'une superficie de 2,92 ha, comprend les bâtiments de l'ancienne activité industrielle de minoterie : en fond de parcelle de grands bâtiments, partiellement occupés par une activité, et en bordure de la RD 78 des pavillons réhabilités pour l'un, en salle de réception (au nord du secteur) et pour les quatre autres en meublés de tourisme\*.

La location de salle de réception constitue une activité commerciale. Le stationnement des véhicules des usagers de la salle de réception doit être prévu et réalisé sur l'emprise de la parcelle.

Les meublés de tourisme peuvent être considérés, selon les prestations hôtelières proposées :

- soit comme du logement (meublés de tourisme, ne proposant pas la totalité des prestations hôtelières),
- soit comme de l'hébergement hôtelier et touristique, proposant des prestations hôtelières.

Pour rappel, le PLU de Presles, approuvé en 2014, régit les constructions en fonction des 9 destinations figurant dans le code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31/12/2015.

Ces neuf destinations sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dans la zone UI sont notamment interdites (à l'article UI-1) :

- "Les constructions à usage hôtelier",
- "Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 (pour surveillance et gardiennage), y compris par transformation de locaux industriels, commerciaux ou d'activité.

L'article UI-2 intégrera une nouvelle exception à l'interdiction d'habitation, uniquement pour le secteur U1a, concernant les meublés de tourisme qui entrent dans la catégorie logements.

Les OAP modifiées pour le secteur des Grands Moulins sont traduites dans le règlement de UI au moyen des dispositions suivantes :

<b>Orientations inscrites dans l'OAP (voir OAP modifiée point a2)</b>	<b>Traduction dans le règlement de la zone UI</b>
Une bande d'environ 40 m de profondeur tout le long de la rue Pierre Brossolette (RD78) englobant la salle de réception en location et les 4 pavillons réhabilités en meublés de tourisme.	Création d'un secteur U1a couvrant une bande de 40 m depuis la rue Pierre Brossolette (cf. modification du plan de zonage au point b1 de cette présente notice).
Une première bande par rapport à la voie, réservée aux activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et bureaux.  Des activités industrielles en deuxième bande.	<p><b>A l'article 1</b> sont ajoutées <b>pour le secteur U1a</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilité de constructions à usage hôtelier, alors que l'usage hôtelier demeure interdit en zone UI.</li> <li>- une interdiction des constructions à usage d'industrie et entrepôt.</li> </ul> <p><b>A l'article 2</b> est ajouté <b>pour le secteur U1a</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une possibilité de changement de destination des locaux industriels commerciaux ou d'activités existants et ce uniquement dans le cas de réalisation de meublés de tourisme.</li> </ul> <p><small>*Les meublés de tourisme au sens du code du tourisme ( articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1), sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.</small></p>
Une présence végétale forte dans cette première bande pour préserver le paysage d'entrée de ville de Presles.	<p><b>A l'article 6</b> : est ajouté <b>pour le secteur U1a</b>, :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des constructions principales par rapport à la voie devra respecter un retrait minimum de 5 m.</li> </ul> <p><b>A l'article 13</b> est ajouté <b>pour le secteur U1a</b>, :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 60% des surfaces non bâties doivent être aménagées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.</li> </ul> <p>L'emprise au sol maximale autorisée à l'article 9 étant de 50%, la part d'espaces verts pourra ainsi varier de 30% à 60% de la superficie totale selon l'étendue de l'emprise au sol des constructions.</p>

Prévoir une transition paysagère en limite de la zone agricole.	<p><b>A l'article 7 est ajouté pour l'ensemble de la zone UI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une implantation en retrait de 3 m des limites séparatives sera imposée en limite de la zone agricole A.</li> </ul> <p><b>A l'article 13 : est ajouté pour l'ensemble de la zone UI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La marge de recul en limite de zone agricole A devra être aménagée en espace vert et paysagé.</li> <li>- La liste des espèces végétales préconisées figure en annexe 1 du règlement.</li> <li>- Un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction, sauf accès.</li> </ul>
---	---

Les capacités de construire en zone UI sont maintenues à l'identique (emprise au sol de 50%, hauteur des constructions limitée à 10 m).

Dans la zone UI les logements sont, autorisés uniquement pour le gardiennage et la surveillance des activités autorisées, et dans la limite d'un logement par unité foncière. La taille des logements est réduite de 150 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>. La commune cherche à limiter la construction ou l'aménagement de logement sans lien avec les activités de la zone.

Les modifications apportées au règlement des articles 1, 2, 6, 7 et 13 de la zone UI sont présentées dans les tableaux ci-dessous :

<b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.</li> <li>- Les constructions à usage hôtelier.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, y compris par transformation de locaux industriels, commerciaux ou d'activité.</li> <li>- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>~ Les parcs d'attractions.</li> <li>~ Les décharges</li> <li>~ Les dépôts de toutes natures</li> <li>~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</li> <li>~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.</li> <li>~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.</li> <li>~ Les éoliennes de toute hauteur.</li> <li>~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.</li> <li>~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.</li> <li>~ Les golfs.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.</li> </ul>	<p><b>Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.</li> <li>- Les constructions à usage hôtelier, sauf dans le secteur UIa.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, y compris par transformation de locaux industriels, commerciaux ou d'activité.</li> <li>- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>~ Les parcs d'attractions.</li> <li>~ Les décharges</li> <li>~ Les dépôts de toutes natures</li> <li>~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</li> <li>~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.</li> <li>~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.</li> <li>~ Les éoliennes de toute hauteur.</li> <li>~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.</li> <li>~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.</li> <li>~ Les golfs.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.</li> <li>- Uniquement dans le secteur UIa, les constructions à usage d'industrie et entrepôt sont interdits.</li> </ul>

<b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures relatives aux protections, risques et nuisances (détaillées).</li> <li>....</li> <li>- Industrie, bureau, entrepôt, artisanat sans nuisances à l'environnement immédiat des zones d'habitat</li> </ul>	<p><b>Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures relatives aux protections, risques et nuisances (détaillées).</li> <li>...</li> <li>- Industrie, bureau, entrepôt, artisanat sans nuisances à l'environnement immédiat des zones d'habitat</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées à la surveillance et au gardiennage [...] dans la limite d'un logement par unité foncière et d'une surface maximale de plancher de 150 m<sup>2</sup> par logement. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées à la surveillance et au gardiennage [...] dans la limite d'un logement par unité foncière et d'une surface maximale de plancher de 80 m<sup>2</sup> par logement. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.</li> <li>- <b>Uniquement en secteur U1a, le changement de destination des locaux industriels commerciaux ou d'activité existants et ce uniquement dans le cas de réalisation de meublés de tourisme.</b></li> </ul>
---	---

<b>Article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> (cf annexe p.144)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.</li> <li>- Les constructions peuvent s'édifier à l'alignement ou avec un recul d'<b>au moins 1 mètre</b> des voies et emprises publiques.</li> <li>- Dans l'ensemble de la zone UI, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.</li> <li>- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies.</li> <li>- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> <li>- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.</li> </ul>	<p><b>Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> (cf annexe p.144)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'ensemble de la zone UI, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.</li> <li>- Les constructions peuvent s'édifier à l'alignement ou avec un recul d'<b>au moins 1 mètre</b> des voies et emprises publiques.</li> <li>- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies.</li> <li>- <b>Dans le secteur U1a, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m minimum de la voie.</b></li> <li>- Les distances sont mesurées <del>par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...)</del> pour les volumes principaux des constructions.</li> <li>- <b>Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...).</b></li> <li>- <b>Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)</b></li> <li>- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> <li>- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.</li> </ul>

**Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.</li> <li>- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> </ul>	<p><b>Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.</li> <li>- <b>En limite de la zone agricole A, l'implantation des constructions devra respecter un retrait de 3 m des limites séparatives.</b></li> <li>- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> </ul>

**Article 13 : espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 13 – UI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.</li> <li>- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.</li> <li>- Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.</li> <li>- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre du L 123-1-5 7°, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial</li> </ul> <p><b>Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :</b></p> <p>Les aires de stationnement aérien, les aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et les accès situés près des limites séparatives doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.</p> <p>Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p>	<p><b>Article 13 – UI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. <b>La liste des espèces végétales préconisées figure à l'annexe 1 du règlement.</b></li> <li>- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.</li> <li>- Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (<b>au moins un arbre pour 200m² d'espaces libres de construction, sauf espaces d'accès</b>) ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.</li> <li>- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre <del>du</del> <b>de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme</b>, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial</li> <li>- <b>En secteur U1a, au moins 60% des surfaces non bâties doivent être aménagées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.</b></li> <li>- <b>En limite de la zone agricole A, la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagé.</b></li> </ul> <p><b>Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :</b></p> <p>Les aires de stationnement aérien, les aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et les accès situés près des limites séparatives doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.</p> <p>Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p>

## **c2. Réglementation d'un secteur UAa (article 2 du règlement de la zone UA) dans le cadre de la réhabilitation de la maison Notre Dame (centre culturel) en logements**

L'ancien centre culturel 19, rue Adalbert Baut fait l'objet d'une évolution de zonage UE (zone d'équipements collectifs) vers un zonage UAa (zone urbaine mixte) afin de permettre sa réhabilitation en logements (cf. présentation et justification de l'évolution du zonage au point b.2).

Pour cette opération de réhabilitation de l'ancien centre culturel en logements, la commune souhaite ne pas imposer la réalisation de 20% à 30% de logements locatifs aidés qui s'applique aux programmes de logements et aménagements de bâtiments existants, à partir de 5 logements.

Cette prescription figure à l'article 2 du règlement de la zone UA, en application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme (version en vigueur avant le 1er janvier 2016).

La commune n'est pas soumise à l'obligation de 25% de logements sociaux instaurée par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Elle compte 5 logements sociaux, et 12 logements locatifs aidés supplémentaires sont en construction dans l'opération en cours à proximité de la gare, place du Général Leclerc et rue Henri Fiquet.

Ce secteur de la commune éloigné de la gare et des équipements publics fait l'objet d'une exception à la réalisation de logements aidés pour tenir compte les contraintes économiques du projet de réhabilitation en logements de ce bâtiment protégé au PLU (élément protégé n°11) qui nécessite des travaux particuliers.

Un secteur UAa, présentant une disposition particulière à l'article 2, est donc créé à cette occasion pour déroger à l'obligation de réaliser des logements locatifs aidés imposée dans le reste de la zone UA.

Le dernier paragraphe de l'article UA2 est modifié comme suit :

<b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><b>Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants : <ul style="list-style-type: none"> <li>~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.</li> <li>~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>...</p> <p><b>En zone UA, à l'exception du secteur UAa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants : <ul style="list-style-type: none"> <li>~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.</li> <li>~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.</li> </ul> </li> </ul>

### **c3. Complément concernant les espaces boisés classés (EBC) dans les dispositions générales et à l'article 13 des zones du règlement**

---

Les paragraphes suivants sont ajoutés dans les dispositions générales du règlement du PLU, article 3 "Division du territoire en zones" ainsi qu'à l'article 13 des zones du règlement:

« Les espaces boisés classés :

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- arbres dangereux ou morts;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier. »

### **c4. Ajout de la mention des secteurs d'OAP en entête du règlement des zones UI et 1AU.**

---

Le PLU compte 4 secteurs d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : en UB, UI et 1AU. Dans le règlement écrit avant modification simplifiée, seul est mentionné le secteur d'OAP en UB. Des mentions sont donc ajoutées dans le règlement des zones UI et 1AU :

Le paragraphe suivant est ajouté en entête du règlement de la zone 1AU :

« En zone 1AU, le secteur de la "sente du Vivier" fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées dans la pièce n°4 du PLU, qui, avec le règlement de la zone 1AU, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement. »

Le paragraphe suivant est ajouté en entête du règlement de la zone UI :

« En zone UI, le secteur des "Grands Moulins" fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées dans la pièce n°4 du PLU, qui, avec le règlement de la zone UI, définissent les conditions d'aménagement et de construction de la zone. »

### **c5. Suppression d'un doublon dans les articles 2 et 11 concernant les clôtures par rapport à l'écoulement des eaux**

---

Une partie du territoire de Presles est soumise au règlement du plan de prévention des risques d'inondation pluviale (PPR de Presles) approuvé le 9 septembre 1999. Le plan de zonage du PLU fait figurer la zone concernée par le PPRI.

La réglementation des clôtures par rapport à l'écoulement des eaux est définie dans le règlement de chaque zone du PLU aux articles :

- 2 : "Les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux", et
- 11 : "En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux."

Pour éviter la répétition, cette prescription sera maintenue uniquement dans l'article 11 du règlement de chaque zone.

Pour rappel, les zones du PPRI sont les suivantes :

- Zone rouge (rus et plans d'eau)  
exposée à des risques très importants (inondations graves dues aux débordements des cours d'eau ou à la remontée des nappes).  
En zone rouge sont interdits : toute nouvelle construction, installation immobilière et activité (sauf exceptions sous conditions), tous travaux de terrassement, endiguement, excavation ou autres dans la mesure où ils aggravent les risques existants et font obstacle au libre écoulement des eaux.
- Zone bleue divisée en deux sous-zones :
  - bleu foncé (talwegs le long des axes de ruissellement)
  - bleu clair (fond de vallée)exposée à des risques moins importants qu'en zone rouge (dans la zone bleu foncé : ruissellements intermittents, et dans la zone bleu clair : conjugaison des différents risques : inondation par la rivière, les nappes, ruissellements, mais dans une moindre mesure,).
- Zone blanche : sans risque prévisible ou pour laquelle le risque est jugé "acceptable", sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant minimes.

### **c6. Illustration de la différence entre accès et voie à l'article 3 des zones urbaines**

Pour favoriser la compréhension des règles concernant accès et voie, le schéma illustrant la voie en impasse, figurant en annexe 6 "Glossaire" du règlement, est ajouté après l'illustration explicative existante de l'accès.

Les dispositions ciblant voiries et accès sont dissociées. En effet les prescriptions de liaison avec une voie existante et de réalisation d'une place de retournement ne concernent pas les accès puisque ceux-ci ne desservent qu'une parcelle.

L'article 3 de chaque zone du règlement est modifié comme suit :

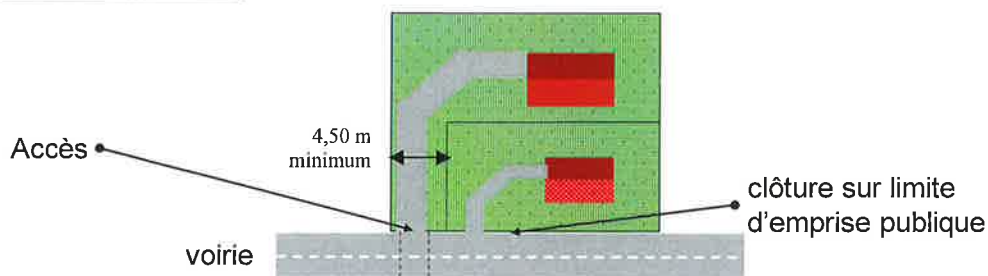
#### **AVANT modification**

##### **Article 3 – UA : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et les accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries et les accès à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.



Illustration explicative :



APRES modification

Article 3 – UA : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer doivent être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimale de 4,50 mètres et devront soit être reliées à chaque extrémité à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure, soit se terminer par une aire de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Illustration explicative :

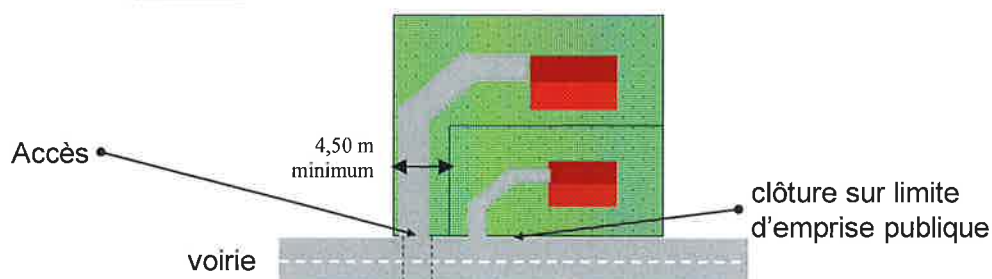
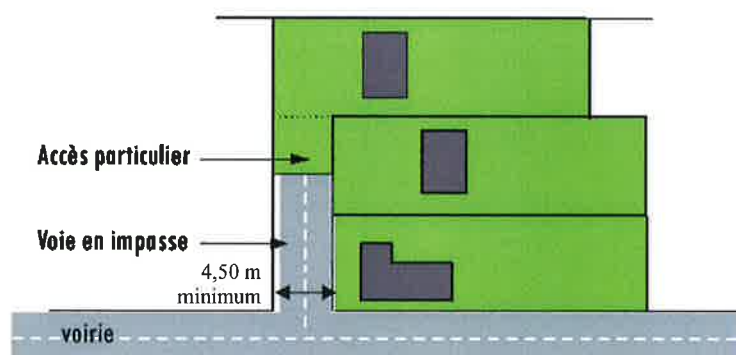


Schéma ajouté :



## **c7. Précision de la rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies aux articles 6 des zones UA, UB et UP**

Pour l'implantation des constructions, l'annexe 6 "Glossaire" du règlement (rubrique "Implantation, forme et volume des constructions" paragraphe implantation des constructions par rapport aux voies") précise que les voies concernées par la règle sont celles existantes ou prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé.

La commune souhaite apporter cette précision dans le corps du règlement afin de garantir une plus grande clarté et une meilleure compréhension du règlement.

Les paragraphes figurant dans l'annexe 6 seront ajoutés dans le corps de l'article 6 et le paragraphe énonçant les prescriptions de distance sera placé avant celui expliquant la prise en compte des distances. Ces précisions concernent les zones UA, UB et UP.

Pour exemple, la rédaction de l'article 6 de la zone UA (page 12 du règlement) est modifiée comme suit :

<b>Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (cf annexe p.144)</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.</li> <li>- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis, ...).</li> <li>- Elles pourront cependant s'édifier en retrait, d'un maximum de 6 m, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement, ou à la limite d'emprise des voies par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.</li> <li>- Le point de construction le plus éloigné ne pourra se situer au-delà de 30 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement <u>ou à la limite d'emprise</u> des voies <del>es (places, jardins, parvis, ...)</del> ouvertes à la circulation générale.</li> <li>- Elles pourront cependant s'édifier en retrait, d'un maximum de 6 m, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement, ou à la limite d'emprise des voies par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.</li> <li>- Le point de construction le plus éloigné ne pourra se situer au-delà de 30 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies <del>publiques ou privées existantes ou à créer</del></li> <li>- Les distances sont mesurées <del>par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...)</del> pour les volumes principaux des constructions.</li> <li>- Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...).</li> <li>- Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)</li> <li>- La création de voies privées postérieures à la date d'approbation du PLU n'aura pas pour effet d'étendre la bande de constructibilité de 30 mètres définie par les règles de cet article.</li> <li>- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.</li> </ul>

Le reste de l'article UA 6 ("Illustration explicative" et "cas particuliers") n'est pas modifié.

Les précisions apportées à l'article 6 des zones UB et UP sont du même ordre.

## **c8. Rectification du schéma d'illustration de l'article 9 en zones UA, UB et UP et précisions apportées au règlement**

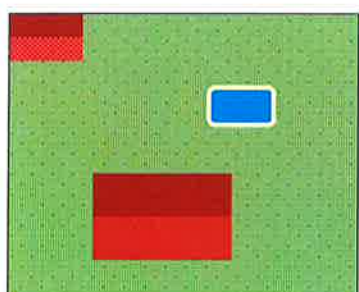
A l'article 9 du PLU, l'illustration explicative comporte une habitation, une piscine et un garage.  
Le garage est implanté en limite latérale et en limite du fond de parcelle.

Or, le règlement du PLU indique à l'article 7 des zones UA, UB, UP, qu'un garage, même d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.  
Ce schéma porte donc à confusion. Il sera modifié.

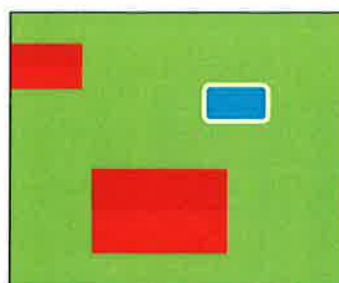
Le schéma est modifié, comme suit, pour respecter les prescriptions réglementaires, en zones UA, UB et UP :

### **Illustration explicative :**

#### **AVANT modification :**



#### **APRES modification :**



De plus, pour faciliter la compréhension, la phrase accompagnant le schéma d'illustration sera modifiée en zones UA, UB, UI et UP :

- **En zone UA** : Afin de correspondre aux données chiffrées indiquées à droite du schéma d'illustration, la phrase d'illustration sera modifiée comme suit :

#### **AVANT modification :**

"Dans le cas d'une habitation, l'emprise au sol autorisée étant limitée à 40%, une emprise maximale de 480 m<sup>2</sup> est constructible sur un terrain de 1200 m<sup>2</sup>."

#### **APRES modification :**

"Dans le cas d'une habitation, l'emprise au sol autorisée étant limitée à 40%, pour un terrain constructible de 750 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est 300 m<sup>2</sup>."

- **En zones UB, UI, UP** : on précisera qu'il s'agit "d'emprise au sol".

Exemple :

#### **AVANT modification :**

"Si l'emprise au sol est réglementée à 30%, sur un terrain de 900m<sup>2</sup>, seuls 270m<sup>2</sup> sont constructibles."

#### **APRES modification :**

L'emprise au sol autorisée étant limitée à 30%, pour un terrain constructible de 900 m<sup>2</sup>, seuls 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont constructibles.

## **c9. Modification de la réglementation des clôtures à l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UP, 1AU**

Ce point concerne l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UP et 1AU du PLU.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- Les barrières en bois ne correspondant pas à la typologie de clôtures rencontrées ni souhaitables dans la commune la prescription suivante est supprimée : [Elles devront être composées de : ] "- soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique."
- Une mention indiquant que les haies vives doivent être "d'essence locale", et un renvoi à l'annexe 1 du règlement de PLU sont ajoutés.

**Ainsi, l'article "11 C. Clôtures" du règlement de la zone UA est modifié comme suit :**

<b>Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p>C. ...</p> <p style="text-align: center;"><b><u>CLÔTURES SUR VOIES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront être composées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>~ Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,</li> <li>~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...</li> <li>~ soit d'une haie vive doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,</li> <li>~ soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.</li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>	<p>C. ...</p> <p style="text-align: center;"><b><u>CLÔTURES SUR VOIES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront être composées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>~ Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,</li> <li>~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...</li> <li>~ soit d'une haie vive <b>d'essence locale (cf. annexe 1 du règlement)</b> doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.</li> <li><del>— soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.</del></li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>

**L'article "11 C. Clôtures" du règlement des zones UB, UP et 1AU est modifié comme suit :**

<b>Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p>C. ...</p> <p style="text-align: center;"><b><u>CLÔTURES SUR VOIES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront être composées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...</li> <li>~ soit d'une haie vive doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,</li> <li>~ soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.</li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>	<p>C. ...</p> <p style="text-align: center;"><b><u>CLÔTURES SUR VOIES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront être composées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...</li> <li>~ soit d'une haie vive <b>d'essence locale (voir annexe 1 du règlement)</b> doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,</li> <li><del>— soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.</del></li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>

## **c10. Précision de la rédaction de l'article 13 de la zone UB**

Cette modification de la rédaction de l'article UB 13 permet de préciser, ainsi qu'il est établi pour les autres secteurs, que le pourcentage de surfaces non bâties perméables imposé en secteur UB1 et pour la sente débouchant place des martyrs de la Libération est un seuil minimal.

<b>Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés</b>	
<b>AVANT MODIFICATION :</b>	<b>APRES MODIFICATION :</b>
<p><i>(Prescriptions générales)</i></p> <p><b>En zone UB, à l'exception des secteurs UB1, UB2, et de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.</li></ul> <p><b>En secteur UB1, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 60% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.</li><li>- En application des orientations d'aménagement et de programmation, les secteurs de « protection des jardins » doivent être respectés et conservés en espace de pleine terre.</li></ul> <p><b>En secteur UB2 uniquement :</b></p> <p>Le coefficient d'espace perméable réglementée, au moins 50% des secteurs non constructibles en dehors des polygones d'implantation matérialisés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU) doivent être perméables aux eaux pluviales.</p>	<p><i>(Les prescriptions générales restent inchangées)</i></p> <p><b>En zone UB, à l'exception des secteurs UB1, UB2, et de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.</li></ul> <p><b>En secteur UB1, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Au moins 60% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.</li><li>- En application des orientations d'aménagement et de programmation, les secteurs de « protection des jardins » doivent être respectés et conservés en espace de pleine terre.</li></ul> <p><b>En secteur UB2 uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <del>Le coefficient d'espace perméable réglementée,</del> Au moins 50% des espaces non bâtis en dehors des polygones d'implantation matérialisés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU), doivent être perméables aux eaux pluviales.</li></ul>

### **c11. Annexe 2 - éléments protégés : Protection d'un élément bâti supplémentaire**

Sur le conseil de M. l'Architecte des bâtiments de France, la commune souhaite protéger un élément bâti remarquable non répertorié lors de l'approbation du PLU en 2014. Il s'agit d'un petit bâtiment de type «Wood Cottage» est implanté sur la parcelle n°AB 3.

Un cottage (chaumière) est une forme d'architecture vernaculaire traditionnelle de type maison de campagne au Royaume Uni. L'adjectif accolé wood définit le matériau qui le constitue. Le wood cottage est le nom donné au XIXème siècle à une maisonnette rustique construite dans le parc d'une riche propriété, constituant un petit pavillon d'agrément romantique.

Il existe dans le département voisin des Yvelines, au Vésinet, une maison rustique de type "Wood Cottage" construite en 1864 par l'architecte Tricotel. Elle est classée Monument Historique par arrêté du 26 septembre 2000. Les murs sont constitués de pans de bois de chêne en grume écorcé et de panneaux du même bois, hordés en maçonnerie rustique avec divers matériaux (meulière, silex, débris de pierre).

Cet élément "wood cottage" est ajouté à la liste des éléments remarquables protégés de la commune au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dans l'annexe 2 du règlement (cf point c12). Sur le plan de zonage un liseré orange (élément remarquable protégé) est ajouté autour de ce bâtiment (cf. point b7), qui est l'unique construction de cette parcelle.

*Photographie de l'élément protégé "wood cottage"*



*Localisation de l'élément protégé "wood cottage"*



## **c12. Mise en cohérence de l'annexe 2 listant les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU protège les éléments naturels et bâtis remarquables identifiés sur son territoire.

La liste et des photographies de ces éléments sont présentés en annexe 2 du règlement du PLU. Des prescriptions concernant ces éléments protégés figurent dans le règlement de chaque zone et en introduction de l'annexe 2 du règlement. Les éléments naturels et bâtis protégés sont localisés sur le plan de zonage du PLU.

La liste des éléments bâtis remarquables et la liste des éléments naturels sont complétées et corrigées.

Ainsi  dans le tableau des éléments bâtis protégés :

- Élément n°38 au n°123 rue Pierre Brossolette : la photo (qui correspond au n°123 bis) est remplacée.
- Les deux éléments n°48 ("façade, clôtures, jardins et bois": Rue de la République, et Parc de Presles, Rue Adalbert Baut) sont des éléments naturels protégés qui à ce titre sont reportés dans le tableau des éléments naturels protégés.
- Le nouvel élément protégé "wood cottage" (cf. point c11.) est ajouté en tant qu'élément n°48.

La liste est réorganisée afin de disposer de chaque élément et de la photo correspondante dans un même tableau, comme ci dessous (exemple pour les éléments bâtis protégés n°1 à 5) :

### AVANT modification

Élément remarquable (n° photo)	Lieu	Adresse	Façade / Mur de clôture
1	Château Bellevue	Rue Adalbert Baut	Façades nord et sud
2	La Closerie (maison)	Rue de l'Isle Adam (absence n°)	Façades
3.1 et 3.2		Rue de l'Isle Adam (absence n°)	Murs de clôture
4		Rue P. Brossolette (absence n°)	Mur de clôture
5.1 et 5.2		136, rue Pierre Brossolette	Façade Mur de clôture
6		122 à 124 rue Pierre Brossolette	Mur de clôture
7	L'Orangerie	7, rue de la République	Façades
8	L'ancien moulin de la ville	112, rue Pierre Brossolette	
9	Maison	7, rue Adalbert Baut	Façade
10		Rue Adalbert Baut partie basse	Mur de clôture côté pair
11.1	Maison Notre Dame	19, rue Adalbert Baut	Façade avant
11.2	Maison Notre Dame	19, Rue Adalbert Baut	Mur de clôture et vue sur ENS Beauregard
11.3	Maison Notre Dame	19, Rue Adalbert Baut	Façade arrière
11.4	Maison Notre Dame	19, Rue Adalbert Baut	Pignon nord
12		2 bis, rue de l'Isle Adam	Mur de clôture
13	La Cave	Carrefour de la Libération	Façade
14	La Chenil	Carrefour de la Libération	Façade
15	Château Courcelles façade ouest	RD 78	Façade
16	Maison	8 bis, rue Pierre Brossolette	Façade

#### Liste des éléments bâtis remarquables (photographies).



### APRES modification

#### Liste des éléments bâtis protégés

	Localisation de l'élément protégé	Identification de la protection	Photographie illustrant l'élément protégé
1	Château Bellevue Rue Adalbert Baut	Les façades du château	
2	Maison La Closerie Rue de l'Isle Adam	Les façades des bâtiments principaux	
3.	Murs de La Closerie Rue de l'Isle Adam	Les murs de clôture bordant la rue de l'Isle Adam, au nord (jusqu'à la RD78) et au sud (jusqu'au chemin rural n°27 dit des Mauvais Payeurs) de La Closerie.	
4	Mur de clôture 141, rue Pierre Brossolette	Protection du mur	
5.1	Maison et mur de clôture 136, rue Pierre Brossolette	La façade de la maison et le mur de clôture	

Dans le tableau des éléments naturels protégés,

- l'arbre isolé rue Pierre Brossolette, non identifié est supprimé.

- les éléments suivants sont ajoutés :

- Haies : Lieu dit Les Sablons, La Chaussée, Les Communaux de Nointel, Les Prés de la Chaussée, Nord de la rue D.Casanova.
- Parc / jardin : Parc de l'Orangerie, rue de la République
- Parc / jardin espace vert : Rue du Four du Gué
- Parc / jardin Parc de la Maison de retraite Louis Grassi 25, rue Pierre Brossolette

### AVANT modification

### APRES modification

Liste des éléments naturels.



Liste des éléments naturels protégés

Lieu	Typologie
Rue de L'ISLE ADAM	Remises et boisements
Centre sportif	Arbre isolé
RD 64	Alignement d'arbres
Rue Danièle Casanova	Remises et boisements
Rue Pierre Brossolette	Arbre isolé
Avenue du Parc	Parc / jardin

Localisation de l'élément concerné	Typologie
Rue de L'Isle Adam	Remises et boisements
Centre sportif	Arbre isolé
RD 64	Alignement d'arbres
Rue Danielle Casanova	Remises et boisements
Avenue du Parc Saint-Jean	Parc / jardin
Lieu dit Les Sablons, La Chaussée, Les Communaux de Nointel, Les Prés de la Chaussée, Nord de la rue D.Casanova.	Haies
Parc de l'Orangerie, rue de la République	Parc / jardin
Rue du Four du Gué	Parc / jardin espace vert
Parc de la Maison de retraite Louis Grassi 25, rue Pierre Brossolette	Parc / jardin

### **c13. Annexe 3 - normes de stationnement : assouplissement de la règle concernant le stationnement pour les commerces.**

Pour faciliter l'installation de commerces (appellation du CU R.151-27) dans le centre ville, la commune souhaite assouplir la règle du stationnement.

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque la réalisation du stationnement imposé est impossible sur la parcelle, le pétitionnaire peut acquérir une concession dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation, à proximité de l'opération.

Cependant, à Presles, on ne peut pas mettre en application cette disposition puisqu'il n'y a pas de possibilité d'acquérir de concession dans un parc de stationnement public ou privé dans la commune.

Lorsque les obligations de création de places de stationnement ne peuvent être respectées sur la parcelle (exemple : parcelles à l'alignement avec comme seul accès une porte cochère), l'aménagement de l'existant pourra bénéficier d'une dérogation.

Dans ce but, l'annexe 3 "stationnement" est modifiée au point 5 a)-Commerces isolés par l'ajout de la prescription suivante :

*"Si la totalité des places de stationnement ne peut pas être réalisée sur la parcelle, le commerce pourra bénéficier d'une dispense pour les places manquantes si un parking public est disponible à moins de 150 mètres."*



## **c14. Annexe 3 - normes de stationnement : ajout de prescriptions pour le stationnement des vélos.**

---

Le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), le code de l'urbanisme (articles L.151-30 et R.151-44) prévoit également différentes règles relatives aux mobilités et aux déplacements, qui s'appliquent aux PLU. Ainsi, la commune souhaite ajouter des obligations de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, les équipements scolaires et autres constructions et installations.

L'obligation de prévoir du stationnement vélo dans les différents types de bâtiments est prévue aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions sont précisées en termes de nombres et de surfaces par un arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation et un arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe 3 du règlement, seront ajoutées les prescriptions suivantes :

– au point 1-LOGEMENTS :

"Stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation collective :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Un minimum de 3 m<sup>2</sup> par opération sera exigé."

– au point 2-BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES :

"Stationnement des vélos :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher"

– au point 7-EQUIPEMENTS SCOLAIRES :

"Stationnement des vélos :

- 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves pour les maternelles et primaires
- 1 place de stationnement vélo pour 8 élèves pour les collèges lycées et établissements d'enseignement supérieur."

– au point 12 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

"Stationnement des vélos :

- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire ou équipement d'intérêt collectif ou services publics avec parc de stationnement destiné aux salariés : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément.
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : normes spécifiques en fonction de la capacité d'accueil, voir arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111- 14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**c15. Annexe 5 - emplacements réservés : mise à jour de la liste des emplacements réservés par rapport à l'évolution de l'emprise de l'ER "J"**

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé "J" est présentée au point b6..

Le tableau des emplacements réservés, figurant à l'annexe 5 du règlement, est mis à jour comme suit pour intégrer la modification de sa superficie, qui passe de 1 550 m<sup>2</sup> à 1 407 m<sup>2</sup>.

A noter, la liste des emplacements réservés avant modification présente une erreur : la superficie totale des emplacements réservés "A à Q" est égale à 107 168 m<sup>2</sup> et non 108 068 m<sup>2</sup> comme indiqué dans le tableau.

**AVANT** modification :

**Liste des emplacements réservés**

Emplacements réservés	Destination	Superficie	Bénéficiaire
A	Prolongement de l'autoroute A16	54 962 m <sup>2</sup>	ETAT
B	Elargissement de la rue D.CASANOVA	4 550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
C	Extension du cimetière	18 550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
D	Elargissement de la rue de la République	150 m <sup>2</sup>	COMMUNE
E	Groupe scolaire et bassin lampon	8 815 m <sup>2</sup>	COMMUNE
F	Espace libre public D.CASANOVA et élargissement de la rue de la nappe	4 920 m <sup>2</sup>	COMMUNE
G	Espace public ruelle Tortue et rue A. PRACHAY	1 940 m <sup>2</sup>	COMMUNE
H	Liaison douce	760 m <sup>2</sup>	COMMUNE
I	Elargissement de la sente des Rougeolles (8 m)	1 900 m <sup>2</sup>	COMMUNE
J	Elargissement de la rue E. LAVAL (ex-sente du Clos Perrot)	1 550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
K	Elargissement de la route de la Bourgogne	2 070 m <sup>2</sup>	COMMUNE
L	Amélioration du virage et plantations	3 700 m <sup>2</sup>	COMMUNE
M	Aménagement voirie de la route de la Carrière	700 m <sup>2</sup>	COMMUNE
N	Création voirie	360 m <sup>2</sup>	COMMUNE
O	Aménagement voirie de la route de COURCELLES	1 680 m <sup>2</sup>	COMMUNE
P	Élargissement de l'emprise de la rue du Beauregard	334 m <sup>2</sup>	COMMUNE
Q	Élargissement de la rue des Coutumes (+1,50m)	227 m <sup>2</sup>	COMMUNE
<b>TOTAL</b>		<b>-108 068 m<sup>2</sup></b>	<b>107 168 m<sup>2</sup></b>

Emplacements réservés	Destination	Distance des réseaux	Bénéficiaire
1	Réseaux / Voir plan de zonage	± 165 m	COMMUNE
2	Réseaux / Voir plan de zonage	± 206 m	COMMUNE
3	Réseaux / Voir plan de zonage	±130 m	COMMUNE
4	Réseaux / Voir plan de zonage	± 48 m	COMMUNE
5	Réseaux / Voir plan de zonage	± 225 m	COMMUNE
6	Réseaux / Voir plan de zonage	± 94 m	COMMUNE
7	Réseaux / Voir plan de zonage	± 73 m	COMMUNE

**APRES** modification :

### Liste des emplacements réservés

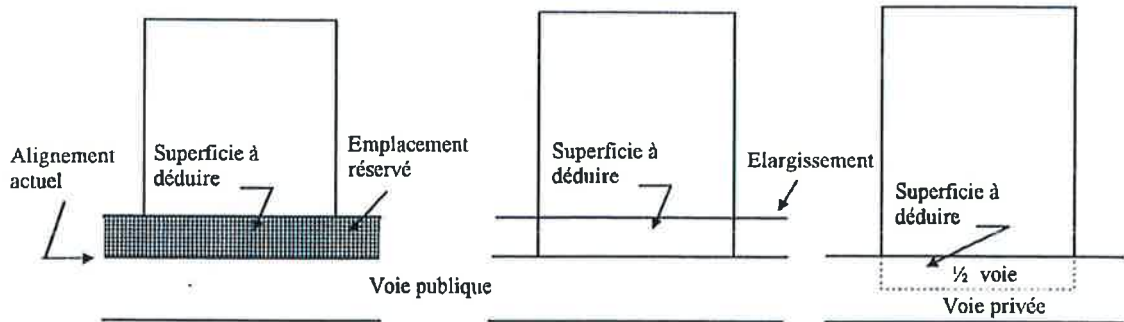
Emplacements réservés	Destination	Superficie	Bénéficiaire
A	Prolongement de l'autoroute A16	54 962 m <sup>2</sup>	ETAT
B	Elargissement de la rue D. Casanova	4 550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
C	Extension du cimetière	18 550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
D	Elargissement de la rue de la République	150 m <sup>2</sup>	COMMUNE
E	Groupe scolaire et bassin tampon	8 815 m <sup>2</sup>	COMMUNE
F	Espace libre public D. Casanova et élargissement de la rue de la nappe	4 920 m <sup>2</sup>	COMMUNE
G	Espace public ruelle Tortue et rue A. Prachay	1 940 m <sup>2</sup>	COMMUNE
H	Liaison douce	760 m <sup>2</sup>	COMMUNE
I	Elargissement de la sente des Rougeolles et espace libre public	1 900 m <sup>2</sup>	COMMUNE
J	Elargissement de la rue E. Laval (ex-sente du Clos Perrot)	1 407 m <sup>2</sup>	COMMUNE
K	Elargissement de la route de la Bourgogne	2 070 m <sup>2</sup>	COMMUNE
L	Amélioration du virage et plantations	3 700 m <sup>2</sup>	COMMUNE
M	Aménagement voirie de la route de la Carrière	700 m <sup>2</sup>	COMMUNE
N	Création voirie	360 m <sup>2</sup>	COMMUNE
O	Aménagement voirie de la route de Courcelles	1 680 m <sup>2</sup>	COMMUNE
P	Élargissement de l'emprise de la rue du Beauregard	334 m <sup>2</sup>	COMMUNE
Q	Élargissement de la rue des Coutumes (+1,50m)	227 m <sup>2</sup>	COMMUNE
<b>TOTAL</b>		<b>107 025m<sup>2</sup></b>	

Emplacements réservés	Destination	Distance des réseaux	Bénéficiaire
1	Réseaux / Voir plan de zonage	± 165 m	COMMUNE
2	Réseaux / Voir plan de zonage	± 206 m	COMMUNE
3	Réseaux / Voir plan de zonage	±130 m	COMMUNE
4	Réseaux / Voir plan de zonage	± 48 m	COMMUNE
5	Réseaux / Voir plan de zonage	± 225 m	COMMUNE
6	Réseaux / Voir plan de zonage	± 94 m	COMMUNE
7	Réseaux / Voir plan de zonage	± 73 m	COMMUNE

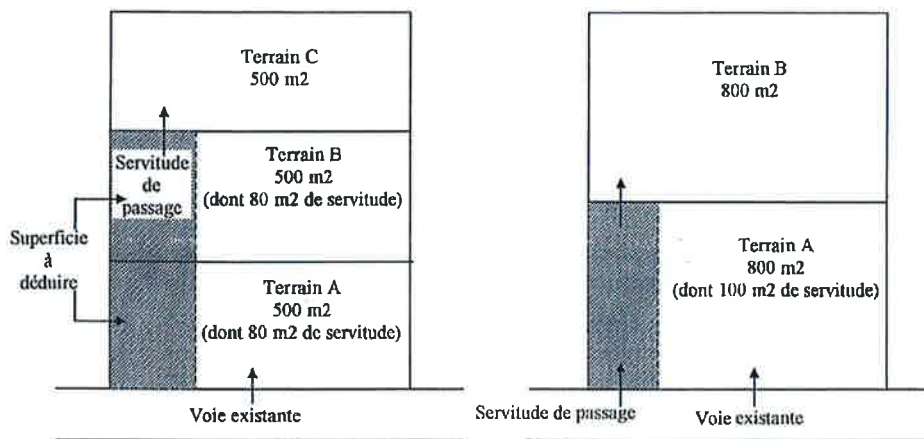
## c16. Annexe 6 - Glossaire : compléments sur la superficie du terrain à prendre en compte

Pour faciliter la compréhension des règles, les schémas suivants sont ajoutés dans le glossaire page 142 (partie "TERRAIN", sous-partie "SUPERFICIE DU TERRAIN") :

Schémas de la superficie des terrains prise en compte pour déterminer les droits à construire.



La partie d'un terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application des articles 6, 9 et 13 des règlements de zone. Il en est de même de la partie constituant une voie privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

#### **d. Modification de la liste des emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés, qui constitue la pièce n°7 du PLU, est modifiée pour prendre en compte l'évolution de l'emplacement réservé "J".

On trouve également la liste des emplacements réservés en annexe 2 du règlement écrit.

#### **e. Complément au rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU; pièce n°2 du PLU, est complété par la présente notice pour justifier et intégrer les modifications du PLU.

