PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
Réf. : SUAD/PP/26-382
Lettre recommandée avec A.R.

Cergy, le 7 - OCT. 2026

Le préfet

à

Madame le maire de Presles
Hôtel de ville
78 rue Pierre Brossolette
95590 PRESLES

Objet : avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Presles
PJ : fiches des SUP T7 et I3

Dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Presles, le projet de PLU arrêté le 25 juin 2026 a été réceptionné par mes services le 8 juillet 2026. Je vous communique l'avis de l'État sur ce projet qui devra être intégré au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme.

J'émets un avis favorable sur ce projet sous réserve de la prise en compte des observations suivantes lors de l'approbation du PLU.

1) Production de logements sociaux

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit de développer la mixité sociale. Les OAP des 4 secteurs à vocation d'habitat indiquent que les programmes de logements devront comprendre entre 25 à 35 % de logements locatifs sociaux (LLS). Selon le rapport de présentation, cette programmation représente environ 60 à 80 logements sociaux à l'horizon 2040.

Cette programmation est nécessaire pour répondre aux besoins constatés en logements sociaux. Le rapport entre le nombre de demandeurs d'un logement social sur l'intercommunalité en choix n° 1 au 31 décembre 2025 et le nombre d'attributions en 2025 s'établit en effet à 11,3.

Toutefois, contrairement au PLU actuellement en vigueur, le règlement écrit du projet de PLU ne comporte pas de disposition sur la mixité sociale. Il est indispensable que l'article du règlement écrit sur la mixité sociale soit complété en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour garantir la réalisation de la programmation annoncée. Cet article doit confirmer la part minimale de logements sociaux au sein des nouveaux programmes de logements dans les secteurs couverts par des OAP, en la fixant à une valeur supérieure à 25 %.

2) Règlement dans les zones agricoles et naturelles

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme permet d'autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, sous réserve que le règlement du PLU précise leur zone d'implantation ainsi que leurs conditions de hauteur, d'emprise et de densité.

Le règlement du projet de PLU permet des annexes et des piscines en zone N sans définir leur zone d'implantation ou leur distance par rapport aux bâtiments existants. Il ne limite pas non plus leur nombre ou leur emprise cumulée. Cet encadrement est insuffisant et doit être renforcé en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La zone Ap couvre 166 hectares soit 60 % de l'ensemble des zones agricoles. Le règlement de la zone Ap autorise certes les constructions nécessaires à l'activité agricole mais les soumet aux différentes prescriptions suivantes :

- elles doivent « bénéficier d'un traitement paysager et architectural visant leur parfaite intégration au paysage » (article 1.2)
- elles devront « présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel » et « les façades des constructions devront avoir un aspect bois » (article 2.2)
- « un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée...) doit être prévu » aux abords des bâtiments (article 2.2).

L'articulation de ces différentes prescriptions entre elles est peu compréhensible. La prescription de l'article 1.2 devrait être supprimée ou remplacée par un renvoi à l'article 2.2 qui a vocation à traiter le sujet de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de manière proportionnée aux enjeux et en tenant compte de l'objectif de favoriser la diversification des activités agricoles.

3) <u>Protection des lisières des massifs boisés</u>

L'orientation réglementaire n° 19 du SDRIF-E prévoit, en dehors des sites urbains constitués, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares dans une bande de 50 mètres. Le plan de zonage localise cette bande de protection. Le rapport de présentation devrait toutefois davantage justifier les secteurs dans lesquels cette protection n'apparaît pas en lisière de forêt.

4) <u>Servitudes d'utilité publique (SUP)</u>

Les plans de zonage du plan de prévention des risques d'inondation pluviale (PPRI) de Presles sont annexés au projet de PLU au titre des servitudes d'utilité publique. Le règlement de ce PPRI ne figure pas dans le dossier arrêté et devra également être annexé au PLU.

La commune est concernée par la servitude aéronautique T7, relative aux obstacles de grande hauteur à l'extérieur des zones de dégagement. Celle-ci devra être ajoutée à la liste des SUP et la fiche correspondante, jointe au présent avis, annexée au PLU.

La commune est concernée par les servitudes I1, relative à la maîtrise de l'urbanisation autour de la canalisation de transport de gaz exploitée par Natran, et I3, relative aux implantations aux abords de cette canalisation. Si la première est bien prise en compte dans le dossier, la servitude I3 devra être ajoutée à la liste et au plan des SUP. La fiche correspondante, transmise par NaTran et jointe au présent avis, devra également être annexée au PLU.

Le territoire communal, traversé par la ligne ferroviaire n° 325 000 d'Épinay-Villetaneuse au Tréport-Mers, est concerné par la servitude T1. La notice actualisée, disponible sur le Géoportail de l'urbanisme, devra être annexée au PLU. La SNCF relève que le projet de PLU prévoit, le long d'une partie de ses emprises, une protection pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Or, la servitude T1 comporte des dispositions spécifiques en matière de boisement, notamment des distances à respecter pour la plantation d'arbres, susceptibles d'être incompatibles avec certaines protections paysagères. Une frange non classée devra donc être maintenue le long des emprises ferroviaires.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces observations.

Le préfet,

Philippe COURT

SERVITUDE T7

****

SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

****

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports : L.6352-1, R.6352-1 à 6
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la Défense.

****

Cette servitude s'applique sur tout le territoire national.

****

Gestionnaires:

1. Ministère en chargé de l'Aviation civile-DGAC-SNIA
2. Ministère en charge de la Défense

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - CHAMP D'APPLICATION

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations

  ; 130 mètres, dans les agglomérations ;

  50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

  - les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
  - les zones montagneuses ;
  - les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

B- DEMANDE D'AUTORISATION

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.6352-2 du code des Transports, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées aux services de la DGAC (ministère de l'aviation civile) et du ministère de la défense.

DGAC : Pour les régions des Hauts-de-France et d'Ile-de-France, les demandes d'autorisations sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'accord en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations mentionnées à l'article L. 6352-1 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret. Les

dispositions de l'article L. 6351-5 sont dans ce cas applicables.

Les demandes d'accord sur les obstacles exemptés de permis de construire sont instruites selon les dispositions de l'article D.6352-7 du code des Transports.

C - INDEMNISATION

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NaTran IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Presles est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit d'une canalisation et d'une installation annexe.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR PARIS : **0 800 00 11 12**

II. CANALISATIONS

Canalisation traversant la commune

Cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1957-BRT_PRESLES	100	13.1

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Cet ouvrage impacte la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
PRESLES - 95504

SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN100-1957-BRT_PRESLES	100	5

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, **ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.**
Elles sont également publiées dans le Géoportail de l'urbanisme geoportail-urbanisme.gouv.fr.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la servitude d'implantation.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...".