

PRÉFECTURE DU VAL D'OISE
ARRIVÉE LE

16 DEC. 2021

Délibération n°65/2021



CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

COMMUNE DE PRESLES (95590).

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.**

L'an deux mil vingt et un, le neuf décembre à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Pierre BEMELS, Maire.

Etaient présents :

M. BEMELS, Maire,
Mme CAUDRON, Mme GOASDOUE, M CHAUMERLIAC, Mme FOURCROIX, M
WATIER et Mme TISSU, Adjoints,
Mme GODENNE, Conseillère Municipale déléguée,
Mme ROBERT, Mme d'ANDREA, M BRUEL, Mme GUIMIOT, Mme de SANTIS, M
COHEN, M SCHILLINGER, M DEGREMONT, M RAOULT, M GARCIA et Mme
PALLUD, Conseillers Municipaux.

Absents représentés :

M WEIFFENBACH par M. BEMELS, Mme DOLQUES par Mme CAUDRON, Mme
CALLEWAERT par Mme GODENNE.

Absents excusés :

M GHILLEBAERT, M de RANCOURT, M VOLLE et M PREVALET.

Absents :

M BARBIER.

Secrétaire de séance : M BRUEL.

Date de convocation : 02 décembre 2021.
Date de publication : 02 décembre 2021.

Nombre d'élus en exercice : 27.
Nombre d'élus présents : 19.
Nombre d'élus votants : 22.

Objet de la délibération :

PLU, modification simplifiée approbation

Monsieur le Maire expose qu'après avoir pris connaissance des modifications envisagées, le Conseil municipal avait fixé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme par délibération n°39/2021 du 17 juin 2021 complété par l'arrêté du 31 août 2021. Ces modifications portent sur la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de deux secteurs, la correction d'erreurs matérielles, la clarification de certains articles du règlement, des modifications réglementaires, des ajustements de zonage au sein de la zone urbaine, l'ajustement d'un emplacement réservé, et la protection d'un élément bâti.

Monsieur le Maire précise que ce projet a été notifié à l'Etat et aux personnes publiques associées, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, par courrier du 16 septembre 2021.

Monsieur le Maire indique que la mise à disposition du dossier a été effectuée selon les termes de la délibération n°39/2021 du 17 juin 2021 complété par l'arrêté du Maire n°089/2021 du 31 août 2021, à savoir:

- la mise à disposition du public du dossier projet de modification simplifiée du PLU, en Mairie de Presles du lundi 25 octobre 2021 au jeudi 25 novembre 2021 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs ainsi que d'un registre de mise à disposition à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Maire, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h45, les vendredis et les premier et troisième samedis de chaque mois de 09h00 à 12h00). Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville de Presles (<http://www.ville-presles.fr/>).

- la mise à disposition d'un registre du lundi 25 octobre 2021 au jeudi 25 novembre 2021 inclus permettant au public d'y porter ses observations en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Le public pouvait également adresser ses éventuelles observations par courrier adressé en Mairie de Presles, 78, rue Pierre Brossolette 95590 PRESLES ou par courriel à l'adresse: mairie@presles.fr pendant la même période.

- l'information du public sur la procédure et la mise à disposition du dossier a été assurée par voie de presse (L'Echo Le Régional), 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 soit au plus tard le 17 octobre 2021. La publication dans L'Echo Le Régional a été effectuée le 13 octobre 2021.

- les avis des Personnes publiques associées ont été joints au dossier au fur et à mesure de leur réception en commune.

Monsieur le Maire ajoute que les avis des Personnes publiques associées reçus en mairie sont les suivants :

1. le service public de l'assainissement francilien (SIAAP) qui n'émet aucune remarque sur le dossier;

2. Ile de France Mobilités qui souligne la bonne prise en compte du plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) concernant le stationnement vélo à l'occasion de cette modification simplifiée;

3. la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT95) qui invite la commune pour le projet de réhabilitation de la Maison Notre Dame à entrer en contact avec les gestionnaires des servitudes d'utilité publiques concernées afin de sécuriser le site, demande des précisions concernant l'accès aux nouvelles places de stationnement pour le projet de réhabilitation de l'ancienne boulangerie, demande des documents graphiques plus clairs et des justifications plus approfondies.

En réponse à cette remarque de la DDT95, la commune a apporté des compléments sur ces points dans la notice de présentation de la modification simplifiée.

4. la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement de l'aménagement et des transports d'Ile de France qui n'émet aucune remarque sur le dossier;

5. la Commune de Mours émet un avis favorable;

6. la Communauté de communes du Haut Val d'Oise (CCHVO) qui n'émet aucune remarque sur le projet;

7. le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) demandant d'ajouter des prescriptions complémentaires pour les espaces boisés classés.

En réponse à cette remarque du CRPF, ces précisions sont apportées au règlement du PLU.

8. la Commune de Nointel émet un avis favorable.

9. le Conseil départemental du Val d'Oise émet un avis favorable. Concernant l'OAP dite des « grands moulins », il confirme les échanges de l'automne 2020 à savoir la suppression de la mention d'un projet de collègue et le maintien des unités architecturales des bâtiments du site.

Aucun autre avis n'a été émis par les personnes publiques associées à qui le projet de modification simplifiée du PLU a été notifié

Ces avis ne remettent pas en cause les modifications prévues par la procédure de modification simplifiée.

Monsieur le Maire ajoute qu'au terme de cette mise à disposition du lundi 25 octobre 2021 à 9h00 au jeudi 25 novembre 2021 à 16h45 :

- aucune observation du public n'a été formulée sur le registre papier mis à disposition,

- une observation a été remise à la commune par courriel. Cette observation porte sur le secteur « des Grands Moulins ». Les propriétaires, M. Banneel, Mme Banneel et la SCI du Ru du Roy demandent l'élargissement de la nouvelle zone UIa présentée dans le projet de modification simplifiée du PLU selon le plan de zonage rectifié

Monsieur le Maire donne lecture de l'analyse de cette observation et des choix retenus par la Commune suite à cette déposition :

Cette unité foncière comporte treize bâtiments (identification des propriétaires) qui par le passé, avaient une vocation meunière.

Cette activité a cessé au cours de la décennie 1970

Ce site a été abandonné

Au début de la décennie 1990, M et Mme BANNEEL ont acheté ce site.

A l'origine et avant même la cessation de l'activité meunière, la typologie des bâtiments se répartissait en deux zones:

1. un premier front bâti au plus de la RD78 ou rue Brossolette, il s'agit de bâtiments sur un niveau de taille moyenne destinés principalement à de l'habitat (1, 4,5, 6 et 7),
2. en second front, il s'agit de bâtiments importants (2 à 3 et de 8 à 13) attachés à l'activité meunière.

Depuis cette acquisition par M et Mme BANNEEL (SCI le ru du Roy), l'organisation spatiale de cette unité foncière dite « des grands moulins » est la suivante :

1. la partie habitat a progressivement été réhabilitée au début de la décennie 2000 afin de créer des logements locatifs puis au début de la décennie 2020, un bâtiment a été transformé en salle de réception
2. la partie bâtiments industriels a toujours été occupée par des activités industrielles orientées vers la construction industrielle.

Lors du passage du POS au PLU en 2014, une OAP a été mise place sur site pour en assurer un aménagement cohérent et de qualité compte tenu que cette unité foncière se situe en entrée de ville et en limite de zone agricole classée en espace naturel sensible intercommunal.

En concertation avec le département du Val d'Oise, la Commune avait pris le parti de réserver cette unité foncière pour l'implantation éventuelle d'un collège car ceux environnants commençaient à saturer. De plus lors de la construction du collège de Mériel, Presles avait été aussi pressenti du fait de son nombre d'habitants.

Depuis la carte scolaire élaborée par le département en termes d'implantation n'a plus retenu la Commune de Presles comme site possible d'accueil.

Dans le cadre de la présente procédure et au vu des avis reçus de la part des personnes publiques associées et de l'observation formulée par les propriétaires de l'unité foncière dite « des grands moulins », il est proposé :

1. de supprimer la réserve foncière pour l'implantation à terme d'un collège,
2. de maintenir une OAP sur la totalité de l'unité foncière en s'appuyant sur le même argumentaire que lors de la révision du PLU en 2014,
3. de régulariser, de pérenniser et d'organiser administrativement l'espace au plus près de la rue Brossolette avec une vocation hébergement hôtellerie en créant un sous zonage UI a. Cette zone concerne les bâtiments référencés 1, 4, 5, 6 et 7 et les espaces libres attenants.
4. de maintenir inchangé le zonage et le règlement pour le reste de l'unité foncière pour les bâtiments 2 à 3 et de 8 à 13 et les espaces libres attenants.

Monsieur le Maire conclut en indiquant que le bilan de la mise à disposition du public et des personnes publiques associées étant effectué sans qu'il y ait lieu de modifier le projet, à l'exception des compléments à apporter à la notice et au règlement comme vu ci-dessus, il convient désormais de demander au Conseil municipal d'approuver la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal,

- à l'unanimité, a approuvé la modification simplifiée du PLU constituant l'adaptation n°4 du PLU, telle que présentée, et annexée à la délibération,

- à l'unanimité, a pris acte que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R153-20 à R153-22 du code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie, d'une mention dans un journal diffusé dans le département (L'Echo Le Régional) et d'une publication dans le recueil des actes administratifs.

Ces nouvelles dispositions deviendront opposables aux tiers une fois les mesures de publicité accomplies.

Le PLU modifié sera tenu à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet de la ville.

- à la majorité (abstention M BEMELS), a autorisé Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

Ainsi délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme, le 10 décembre 2021



Le Maire: P BEMELS.



Acte exécutoire en application de la loi du
02 Mars 1982
Transmis en Sous-préfecture : le
Publié : le
Notifié : le
Exécutoire : le

Le Maire: P BEMELS



