

Département du Val d'Oise



**Plan Local
d'Urbanisme
de
PRESLES**

Modification n°1

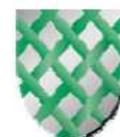
**Pièce n°2 : Complément au
rapport de présentation**

PLU approuvé le 30/01/2014

Modification n°1 approuvée par délibération
du Conseil municipal du 20 avril 2017

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.	Préambule / motivation de la procédure	6
2.	Contexte intercommunal et communal	7
3.	Présentation des modifications et des objectifs communaux	9
a.	Modifications graphiques du zonage	9
b.	Modification des orientations d'aménagement et de programmation :	25
c.	Modifications réglementaires.....	30
d.	Modification des annexes du PLU	51
e.	Modifications du rapport de présentation	52
4.	Compatibilité du projet avec le cadre réglementaire.....	53
a.	Compatibilité avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE 2013) :	54
b.	Compatibilité du projet avec le SDRIF 2013:.....	56
5.	Procédure :.....	66

PRESLES - MODIFICATION DU PLU

Récapitulatif des modifications

Note : la liste des modifications initialement demandées par la commune a évolué au fil des nombreux échanges techniques pour tenir compte de nouvelles demandes, palier à des incohérences dans le document de PLU en vigueur et tenir compte de l'évolution du cadre législatif.

La présente modification du PLU concerne les éléments suivants :

✓ **Les plans de zonage à l'échelle 1/5000 et à l'échelle 1/2000 - Modifications graphiques :**

La présente modification entraîne des modifications au plan de zonage pour corriger des erreurs matérielles, apporter des rectifications mineures, et adapter le document graphique pour permettre la réalisation de projets définis depuis l'approbation du PLU.

- a.1. Création d'un secteur UB1 et d'un emplacement réservé, rue des Coutumes,
- a.2. Création d'un secteur UB2 autour de la place du Général Leclerc (place de la Gare),
- a.3. Modification des limites UB / UI, secteur de Courcelles,
- a.4. Création d'un emplacement réservé « P » rue du Beauregard.

✓ **Les orientations d'aménagement et de programmation :**

La présente modification entraîne des modifications du document d'orientations et de programmation pour adapter et compléter les orientations d'aménagement pour les secteurs de projets définis depuis l'approbation du PLU.

- b.1 Création d'orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer le projet de la rue des Coutumes,
- b.2 Création d'orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer le projet du secteur de la Gare.

✓ **Le règlement - Modification réglementaires :**

Les modifications réglementaires consistent à ajuster les règles dont l'application a montré des difficultés d'interprétation, ou nécessitent une mise à jour pour corriger des erreurs matérielles, tenir compte des évolutions législatives, ou permettre la réalisation de projets définis depuis l'approbation du PLU. Elles sont les suivantes :

- c.1 Suppression des règles des articles 14 (des zones UB, UP, 1AU) pour prendre en compte les lois ALUR et LAAF,
- c.2 Définition plus précise de la zone UI, pour garantir sa vocation d'activités industrielle ou artisanale,
- c.3. Correction des règles concernant les normes de stationnement – annexe 3,
- c.4. Correction des règles concernant le type de clôtures en limite séparative (article 11),
- c.5. Evolution des règles d'implantation - article 7 en zones UA, UB, UP, et 1AU, en UI, en UE et article 8 en zones UA et UB,
- c.6. Réglementation d'un secteur UB1, d'un secteur UB2, et du secteur de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération,
- c.7. Evolution de l'occupation du sol en zone UE,
- c.8. Extension de l'objectif de mixité sociale à l'aménagement de bâtiments existants (zones UA, UB, UP, 1AU - article 2),
- c.9. Modification des prescriptions concernant les risques de ruissellement en zones urbaines et à urbaniser 1AU- article 2,
- c.10. Evolution de la rédaction de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (toutes zones),

- c.11. Evolution de la rédaction de l'article 12 concernant le stationnement (zones UA, UB, UP - article 12)
- c.12. Ajout de prescriptions permettant d'améliorer l'intégration paysagère des stationnements en zone UI (article UI-13),
- c.13 Rectification de la rédaction concernant l'interdiction des éoliennes, dans toutes zones, article 1,
- c.14 Précisions concernant le raccordement au réseau d'eau potable (zones UA, UB, UE, UI, UP, 1AU - article 4) et ajout de prescriptions concernant la desserte par les réseaux en A et N –article 4,
- c.15 Distinction des hauteurs : acrotère, faitage, égout, (zone UA, UB, UP, A article 10),
- c.16 Précisions concernant les abris de jardin (zones UA, UB, UP, 1AU - article 10 et 11) et les locaux accessoires (zones UA et UB article 11),
- c.17 Rectification de l'annexe 2 du règlement- « Liste des éléments remarquables »,
- c.18. Ajout d'une annexe 5 au règlement, constituée de la liste des « emplacements réservés »,
- c.19. Ajout d'une annexe 6 au règlement, constituée d'un lexique : « glossaire »,
- c.20. Assouplissement de la règle de perméabilisation des sols en UA - article 13,
- c.21. Augmentation de la hauteur des constructions en N.

✓ **Les annexes :**

- d1. Modification de la pièce 7- Emplacements réservés.

1. Préambule / motivation de la procédure

Cette procédure s'est déroulée sous le régime du code de l'urbanisme précédant la réforme engagée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Elle porte sur la modification d'un PLU approuvé en application du code de l'urbanisme avant réforme. Les références législatives au code de l'urbanisme en application avant la réforme sont donc maintenues dans ce document.

La commune de Presles a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2014.

Afin de prendre en compte les évolutions récentes des lois : n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) (Jo du 26/03/14), et n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF), et considérant la nécessité d'adapter de façon mineure son PLU, la commune de PRESLES, par décision du conseil municipal, a décidé de lancer une procédure de modification du PLU.

Les modifications attendues sont les suivantes :

- création d'un secteur UB1, rue des Coutumes, pour développer un projet de logements et de petite activité, création d'un emplacement réservé (selon le projet validé), et OAP encadrant l'aménagement du secteur,
- création d'un secteur UB2, face à la gare, pour développer un projet de logements et de commerces et OAP encadrant l'aménagement du secteur,
- création d'un emplacement réservé chemin du Beauregard,
- mise à jour du plan de zonage en conséquence,
- suppression des règles des articles 14 des zones UB, UP, 1AU, pour prendre en compte la loi ALUR,
- définition plus précise du règlement de la zone UI pour garantir sa vocation d'activités,
- correction des règles concernant les normes de stationnement, le type de clôtures en limite séparative, le calcul du prospect ...,
- relecture du règlement pour corriger des coquilles,

La présente modification ne modifie pas l'économie générale du PLU. Elle porte uniquement sur des dispositions autorisant les projets, dans le respect des dispositions de la loi SRU et des lois Grenelle :

- des changements de nom de zone, création de secteur et ajustement de limites de zones,
- la modification du document d'orientation d'aménagement et de programmation,
- la création de deux emplacements réservés pour élargissement de voirie,
- des ajustements dans le règlement,
- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans un secteur de la zone UB,
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie du PADD mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU n'est pas soumise à procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.

Cette notice présente et justifie les modifications du PLU.

2. Contexte intercommunal et communal

Au niveau intercommunal, la commune de Presles fait partie de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des trois Forêts (CCVO3F), qui assiste la commune pour l'Application du droit des sols (ADS).

Il n'y a ni Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), ni Plan Local de l'Habitat (PLH), ni Plan de Déplacement Urbain (PDU). Toutefois, la commune est limitrophe du territoire couvert par le SCOT de L'Ouest de la Plaine de France réalisé par le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation de l'Ouest de la Plaine de France (SMEP).

Sur le territoire communal, il n'y a pas de zone Natura 2000, mais deux espaces naturels sensibles (ENS) et trois zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- une ZNIEFF de type 1 : Marais de Presles,
- deux ZNIEFF de type 2 : Forêt de l'Isle Adam et Forêt de Carnelle.

L'intégration de la commune au Parc Naturel Régional PNR Oise Pays de France est étudiée depuis juin 2011. 27 communes rejoindraient les 59 appartenant déjà au PNR.

Parmi les enjeux du PLU, la commune doit accompagner l'évolution démographique programmée pour tendre vers 5 000 habitants, tout en respectant son identité de village implanté au cœur de milieux naturels à protéger (forêt, rus et zones humides).

Cette évolution doit se faire dans le respect de l'enveloppe urbaine existante, et de l'identité du centre ancien. L'objectif est de répondre aux besoins en logement selon les recommandations du PLU :

- Des petits logements pour des jeunes couples actifs mais également pour les personnes âgées dont la demande en logement adapté risque fortement de s'accroître.
- Des logements locatifs pour développer l'offre et le logement locatif social.

Cette évolution comprend une réflexion pour maintenir et améliorer le niveau d'équipement et d'offre en service.

Un besoin en petits logements, et en logements locatifs :

a.1. La commune de Presles présente un déficit de petits logements

En 2013, Presles compte 3 713 habitants (population municipale). Le parc de logements de la commune comprend 1 619 logements, dont 1 445 résidences principales, soit 89,3% du parc.

La commune compte une forte proportion de grands logements : la moitié (50,3 %) des résidences principales sont des 5 pièces ou plus (contre 30,3% au niveau départemental).

La part des petits logements de 1 et 2 pièces (5,9 % des logements principaux), est très inférieure à celle constatée dans au niveau départemental (18,5%). Les logements de 3 pièces sont également sous représentés avec 16,3 % (contre 24,7% au niveau départemental).

La commune présente donc un déficit en petits logements.

<i>Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (%)</i>			
	<i>Presles</i>	<i>Canton</i>	<i>Département</i>
<i>1 à 3 pièces</i>	21,5	30,5	41,9
<i>1 pièce</i>	1,5	3,2	5,4
<i>2 pièces</i>	4,9	8,7	11,9
<i>3 pièces</i>	15,1	18,6	24,6
<i>4 pièces</i>	29,9	24,3	27,6
<i>5 pièces et +</i>	48,6	45,2	30,3

Source : données INSEE

Le déficit s'est accru ces dernières années avec la construction majoritaire de grands logements dans la commune. Pourtant l'offre en petits logements répond aux besoins des personnes en début et fin de parcours résidentiel, et aux besoins liés à la décohabitation.

Le rapport de présentation du PLU prévoit (page 13) que : « la commune devra orienter sa réflexion sur une offre de logements pour les populations jeunes et âgées, dont la demande en logements adaptés, risque d'évoluer dans les prochaines années ».

En conséquence, les personnes quittant le foyer principal ne trouvent pas à se reloger sur la commune, et la population communale est en baisse depuis 2006.

Année	1999	2006	2007	2009	2013
Population	3728	3815	3827	3832	3713

Source : Données INSEE

Pour faire face à ce phénomène de décohabitation et de desserrement démographique, pour conserver le même niveau de population, il faut maintenir la production de logements à 11 logements par an (point mort).

Le déficit en petits logements ne permet pas à la population de réaliser un parcours résidentiel complet dans la commune. Il faut donc permettre par le PLU des opérations de construction de petits logements.

a.2. Un déficit de logements locatifs, et une absence de logement social

En 2013, le parc de logements est principalement composé de logements individuels (91,1 %).

Les résidences principales sont majoritairement occupées par leur propriétaire (87,6 %). Entre 1999 et 2009 la part de propriétaires a augmenté de 3 % et l'offre locative a diminué de 1,6 %. Or le marché locatif est celui qui permet d'assurer le parcours résidentiel.

Le logement locatif (privé et public) représente 10,3 % des résidences principales de Presles (contre 41 % au niveau départemental, dont 17,5 % pour le marché privé).

La commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU imposant 25 % de logements sociaux. Elle compte 5 logements sociaux en 2013, soit 0,4% des résidences principales, et 3 en 2016. Dans le département, le logement social représente 23,5 % des résidences principales.

<i>Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (%)</i>			
	<i>Presles</i>	<i>Canton</i>	<i>Département</i>
<i>Propriétaires</i>	87,6	73,2	57,8
<i>Locataires</i>	10,3	24,4	40,1
<i>dont locatif social</i>	0,4	8	23,9

Source : Données INSEE, 2013

Le développement du collectif doit s'opérer. Il sert souvent de « tremplin » aux ménages vers l'accession à la propriété.

Améliorer l'offre logement locatif, et notamment en logement locatif social par des règles adaptés dans le PLU permettrait à la commune de répondre à une demande, pour diversifier l'offre et répondre à des objectifs de mixité sociale.

Il faut donc permettre par le PLU des opérations de construction logements locatifs, dont une part de logements locatifs sociaux.

La présente modification du PLU permet de répondre à ces deux objectifs de diversification de l'offre de logements.

3. Présentation des modifications et des objectifs communaux

a. Modifications graphiques du zonage

La présente modification entraîne des évolutions de zonage, de nom de zones, ou d'ajout de secteur, sans toutefois modifier les limites entre zones urbaines, à urbaniser (U et AU) et zones naturelles (A et N).

A l'occasion de la modification du PLU :

- la légende du plan de zonage est complétée, avec le détail des noms de zones et leurs caractéristiques. Les intitulés de la majeure partie des légendes sont précisés.
- le figuré des espaces boisés classés (EBC) est repris pour être conforme au figuré habituellement utilisé et prescrit par le CNIG (prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme – numérisation des PLU),
- les limites de zones sont passées en noir.

Les modifications qui suivent sont détaillées et justifiées plus amplement :

a.1. Création d'un secteur UB1 et d'un emplacement réservé, rue des Coutumes

• Présentation du secteur de la rue des Coutumes

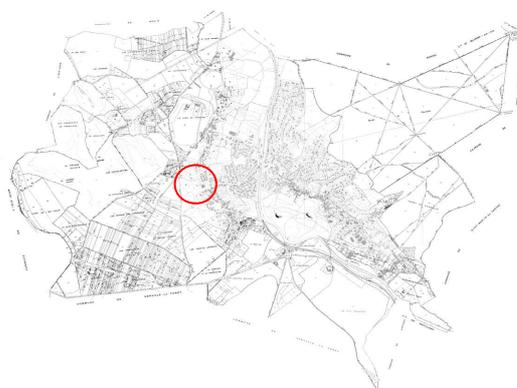
Le secteur de projet est attenant au centre-ville à proximité de la rue Pierre Brossolette, l'une des deux voies principales de Presles. Il présente un accès unique rue des Coutumes.

Le secteur est situé au pied du coteau, et présente une légère dénivellation. La rue des Coutumes relie la rue Pierre Brossolette (altitude 50 m NGF) au plateau (87 m NGF).

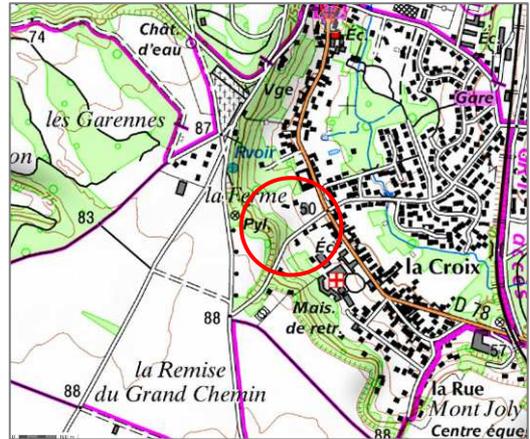
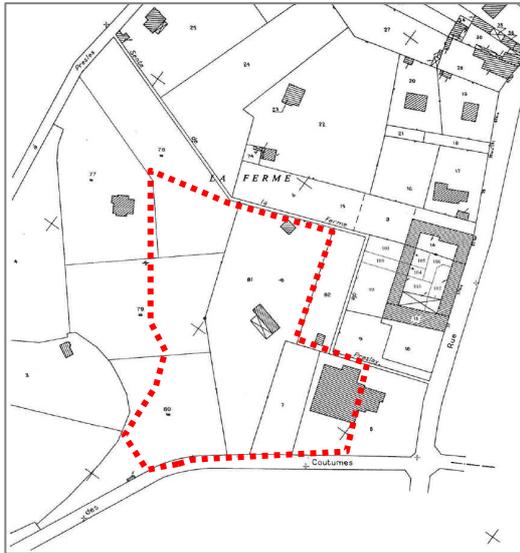
Le secteur est limitrophe de la place des Martyrs de la libération, et de l'espace communal de la salle Jeanne d'Arc, qui comprennent tous deux des places de stationnement.

Il est accessible par le réseau de cheminements piétons.

Le secteur, d'une superficie de 1,3 ha, comprend deux constructions : une maison d'habitation occupée et un ancien garage qui a cessé toute activité.



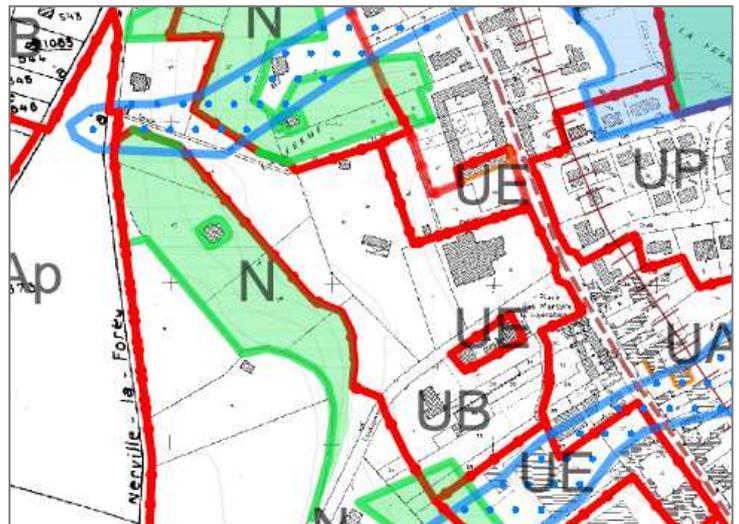
Il comprend les parcelles cadastrées section AB n° 78, 79, 80 et 81.



Le secteur est en zone UB du PLU :

La zone UB est à vocation résidentielle. Sont autorisés les activités commerciales et artisanales, et les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la proximité des habitations.

Le PLU dans sa rédaction actuelle applique pour l'article 6 de la zone UB (article réglementant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques) une bande constructible (située entre 5 et 30 m de la voie existante à la date d'approbation du PLU). Cette disposition a pour objectif d'éviter les parcelles en drapeau, et la multiplication des accès sur la voirie, et de préserver les cœurs d'îlots verts.



Perception des abords du secteur de projet :

Le tissu urbain est constitué de constructions R+1+C à l'alignement et/ou en retrait de la voie, constituant ainsi un paysage varié. Les clôtures sur rue majoritairement constituées de murs, assurent la continuité de l'alignement.

Aux abords du secteur de projet, les arbres de la place et de la parcelle située à l'angle de la rue des Coutumes confère un aspect paysager et entame la transition avec le coteau boisé.



Les abords du secteur de projet, depuis la rue Pierre Brossolette en direction du centre ville



Vue de la rue des Coutumes et de la place des Martyrs de la Libération depuis la rue Pierre Brossolette. Le secteur de projet se trouve sur la partie à droite de la rue.



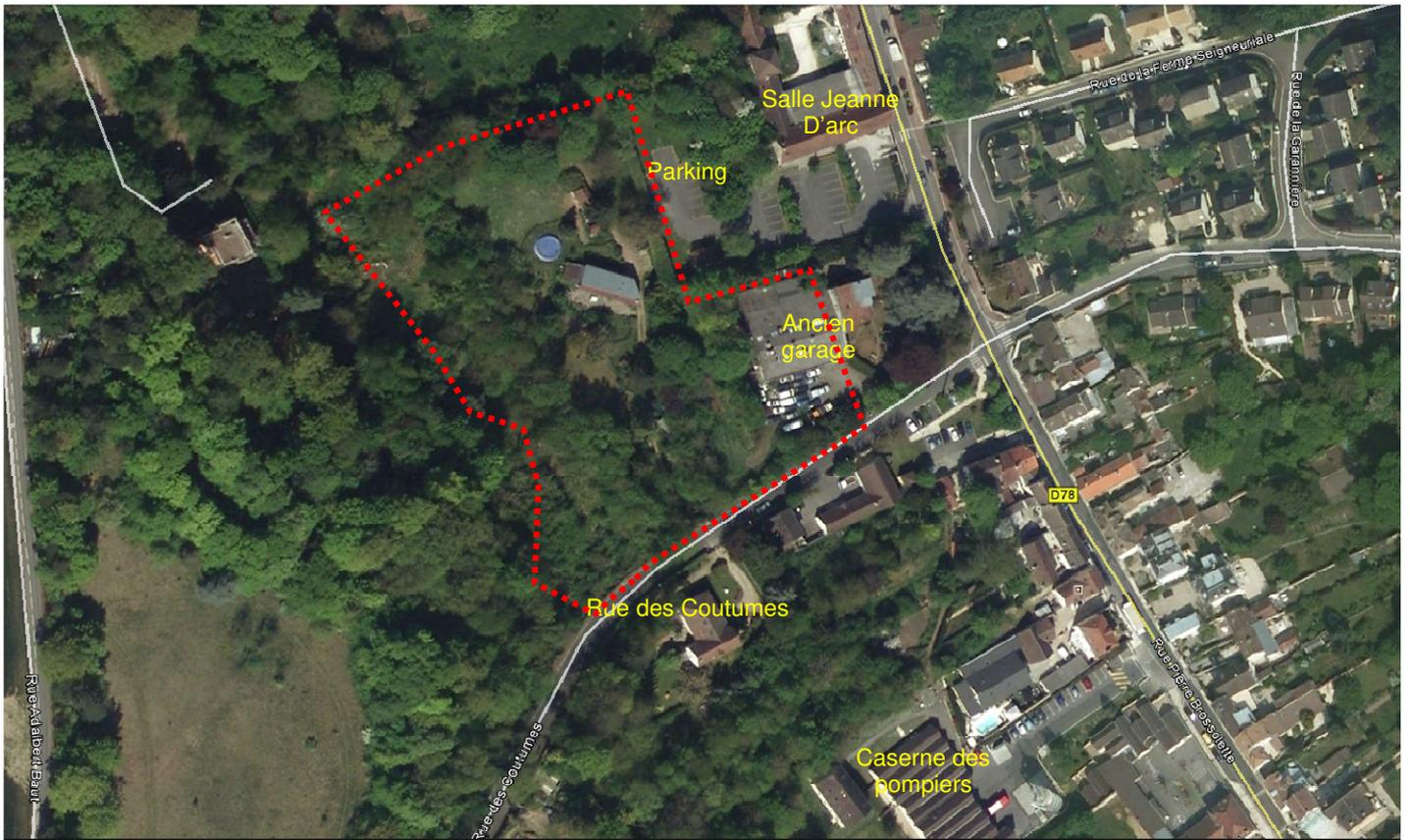
Vue du secteur de projet au pied du coteau depuis la rue des Coutumes, en direction de la rue Pierre Brossolette.



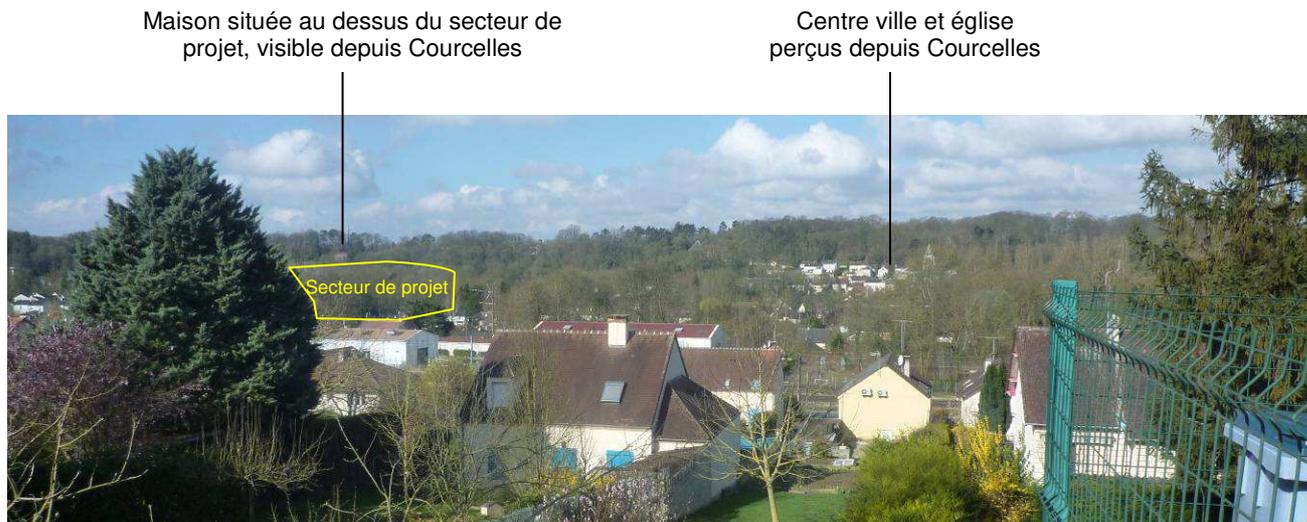
Rue des Coutumes :

Besoin d'élargir pour améliorer le stationnement et le fonctionnement urbain (service public de ramassage des OM notamment et gestion des ruissellements)

- Situation et contraintes :



- **Insertion paysagère du projet / Impact du projet sur le paysage depuis Courcelles**



Vue du coteau bordant l'ouest de la ville de Presles, depuis le coteau opposé (rue du Bel Air, quartier de Courcelles).

Les boisements qui font écran en fond de vallée sont principalement composés des bois du parc Saint-Jean.

Compte tenu de l'implantation du projet sur le coteau, il est impératif de maîtriser les hauteurs maximales constructibles, et le coefficient d'espace vert par le règlement du PLU pour assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le secteur de projet de la rue des Coutumes.

- **Impact du projet sur les réseaux, voirie et stationnement**

Le secteur est équipé. Les réseaux existants seront étendus et renforcés si nécessaire, selon les besoins de l'opération finale.

La commune appliquera une taxe d'aménagement majorée pour ce secteur de projet afin de faire supporter une partie des coûts d'aménagement au promoteur du projet.

Cette évolution a été évaluée dans le PLU comme compatible avec la capacité des réseaux.



- **Présentation du projet dans le secteur des Coutumes**

La commune souhaite pouvoir exploiter au mieux le foncier en zone U. Dans ce secteur, qui permet une évolution au-delà de ce qu'autorise le PLU de 2014, sans augmenter l'exposition aux risques et nuisances des personnes et des biens, il est nécessaire de modifier le règlement de la zone UB pour permettre des implantations au-delà de la bande constructible sur rue.

Ce secteur se prête à la construction de logements, car :

- Il est proche du centre ville, des commerces, des services et des équipements publics,
- sa situation au pied du coteau n'aura pas un impact important sur le grand paysage, à condition de ne pas construire trop haut sur la pente et de soigner l'intégration paysagère des constructions.
- Le secteur est desservi par les réseaux, notamment en eau et assainissement.
- Bien que situé dans la pente, au pied du coteau, le secteur n'est pas soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales, ni à des risques de mouvements de terrain. Le bassin de rétention des eaux de ruissellement prévu dans le PLU 2014, sur une partie de l'emprise, a été réalisé au carrefour des rue Pierre Brossolette et rue des Coutumes.

Pour améliorer les conditions d'accès et de sécurité, la construction du secteur s'accompagnera de l'élargissement de la rue des Coutumes, et du réaménagement de la place des Martyrs de la libération pour augmenter les capacités en stationnement.

L'aménagement de la zone doit également comprendre des connexions vers le réseau de chemins piétons existant, en particulier aux abords de la salle Jeanne d'Arc.

Le projet de la rue des Coutumes comprend :

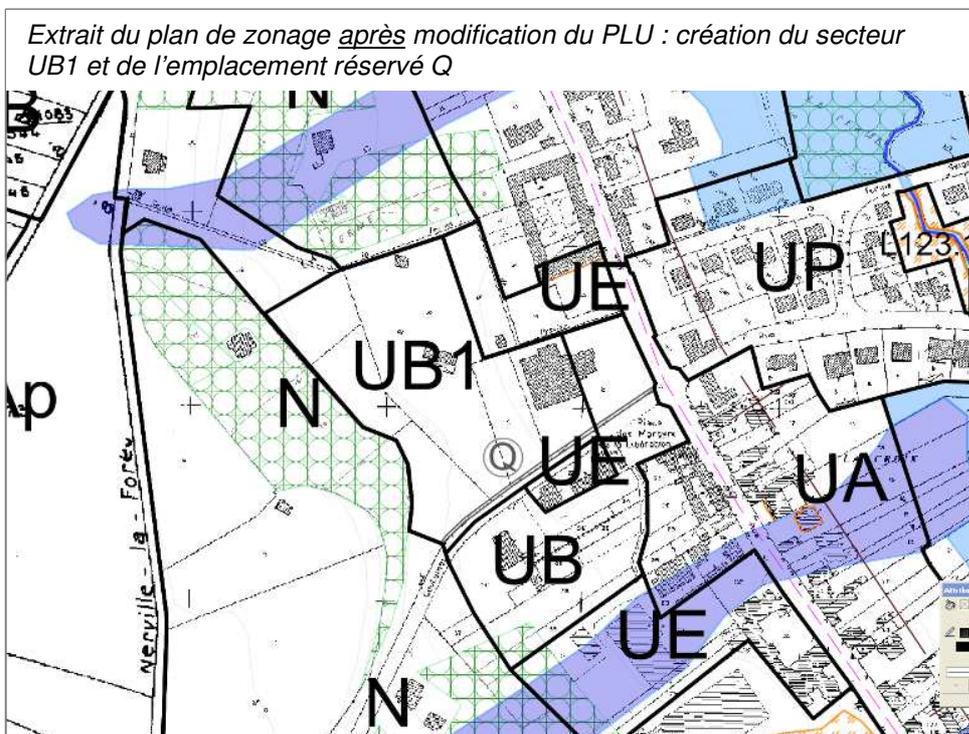
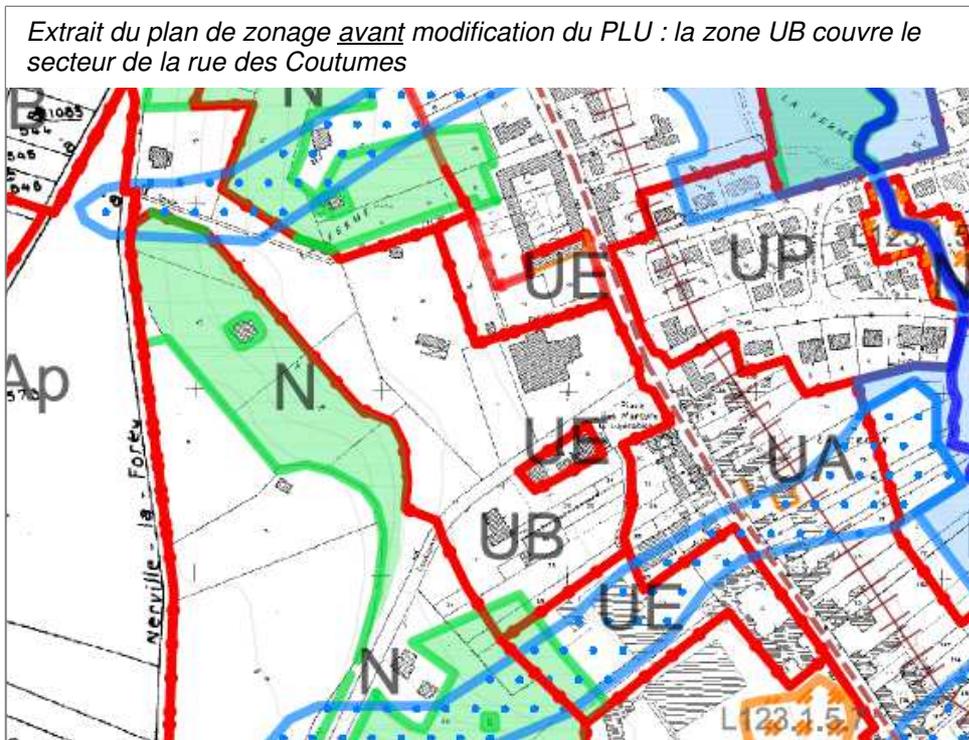
- en front de rue, la construction d'environ 15 logements, de petite activité et de commerce,
- sur l'arrière des terrains, la construction d'environ 13 maisons individuelles.

Ce projet permettrait d'accroître l'offre de logements, dont celle de petits logements et de logements sociaux, pour lesquels le déficit est important, et éventuellement celle de commerce ou petite activité.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le zonage en créant un secteur UB1 comprenant un règlement spécifique présenté au point c.

Les modifications suivantes sont apportées au plan de zonage:

- Création d'un secteur UB1, avec un règlement adapté pour permettre le projet de densification urbaine (cf. c.4),
- Création d'un emplacement réservé Q pour élargissement de la voie (largeur de 1,50 m).



Cette modification du plan de zonage s'accompagne d'une modification du règlement pour disposer de règles adaptées à la zone UB1 (point c.6), et d'une modification des orientations d'aménagement et de programmation (point b.1).

a.2. Création d'un secteur UB2 autour de la place du Général Leclerc (place de la Gare)

• Présentation du secteur concerné :

La place du Général Leclerc, plus communément appelée place de la gare, est l'entrée de ville de Presles par les transports en commun. Traversée par la rue de la République, elle se trouve à l'interface entre les deux bourgs historiques de la commune : Presles et Courcelles et établit le lien entre ces deux quartiers.

C'est un lieu accessible à pied par les rues ou des sentes, notamment depuis le parc Saint-Jean.

Elle constitue un espace sensible au niveau paysager (espace en belvédère, cônes de vue, liaisons douces à maintenir, première perception de la commune en arrivant par le train).

La commune souhaite mener un projet de logements face à la gare, sur une emprise actuellement non bâtie.

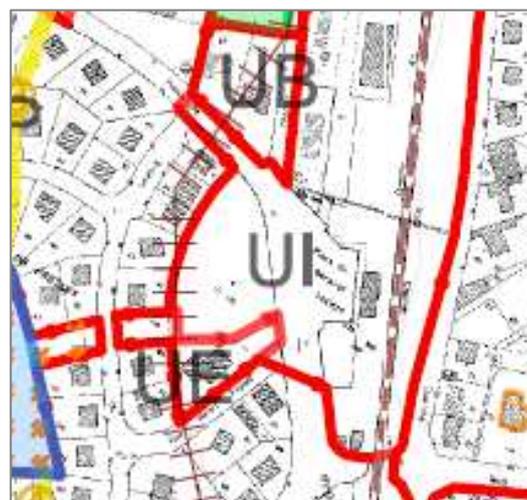
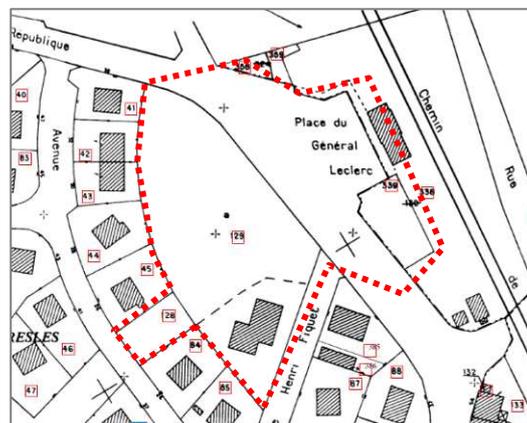
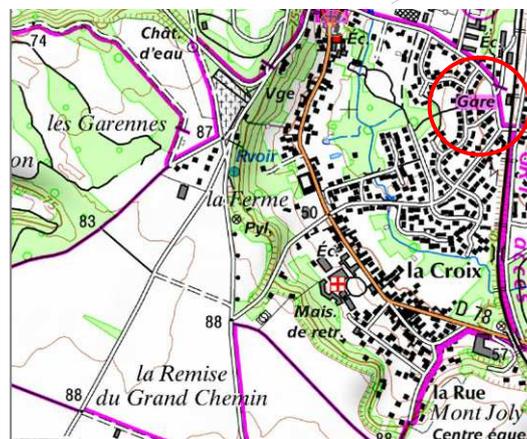
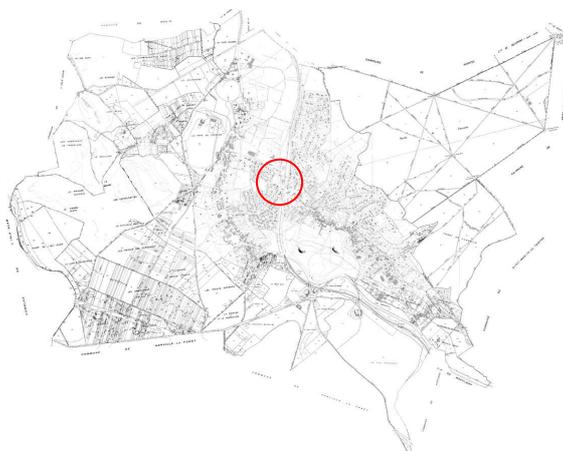
La commune maîtrise le foncier sur ce secteur, ce qui facilite la conduite de l'opération. Une réflexion doit être menée pour parvenir à un aménagement cohérent en termes de programme, densité, hauteur ...

La parcelle concernée AC 129 couvre une superficie totale de 4 072 m². Elle est actuellement occupée par :

- un terrain libre de construction actuellement espace vert de loisirs sans vocation particulière,
- un cheminement piétonnier, liaison douce entre la place du Général Leclerc et le parc Saint-Jean,
- une aire de jeux pour enfants,
- un bâtiment de type « mille-club », anciennement utilisé comme centre de loisirs et actuellement désaffecté.

Le secteur est en zones UI et UE au règlement du PLU :

- UI à vocation d'activités, pour la partie occupée par le terrain en espace vert et la liaison douce,
- UE à vocation d'équipements, pour l'aire de jeux et le mille-club.



Vue et plan du secteur de projet



Vue depuis le point (A)



• Présentation du projet dans le secteur de la Gare

Les éléments à conserver :

- Réaménagement de la place de la gare,
- Maintien de la liaison douce vers le parc Saint-Jean,
- Maintien de la vue vers l'église et le coteau boisé.

Les éléments de programme :

- Le secteur peut présenter une capacité d'environ 35 logements, dont une partie significative de logement locatif, répartis dans des constructions groupées ou en petit collectif.
- Les équipements publics doivent être réorganisés,
- La circulation des piétons, des véhicules et des bus est à étudier,
- Un pôle de service médical pourrait venir compléter le projet,
- La restructuration des passages piétons au niveau du PN 18 et passages souterrains.

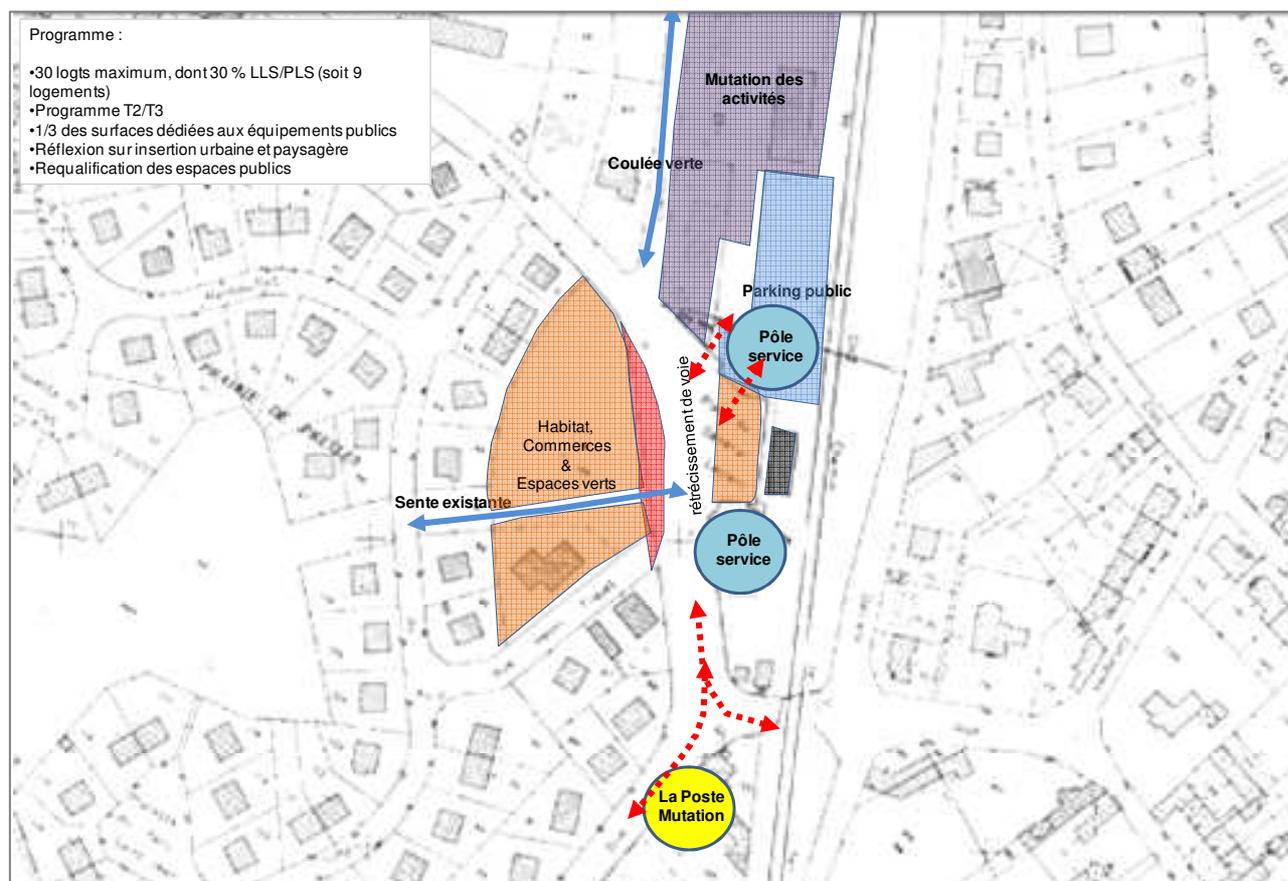
A terme, le projet redonnera une dynamique à ce lieu central de la commune, entraînant une mutation éventuelle de la poste, et du secteur d'activités au nord de la place.

Considérant le besoin en logements, et particulièrement en logement locatifs dans la commune, le classement en zone urbaine résidentielle est plus adapté au regard de la situation du terrain et de la proximité de la gare.

L'ensemble de la parcelle était classée en zone UG (zone d'habitat individuel) au POS de 2000.

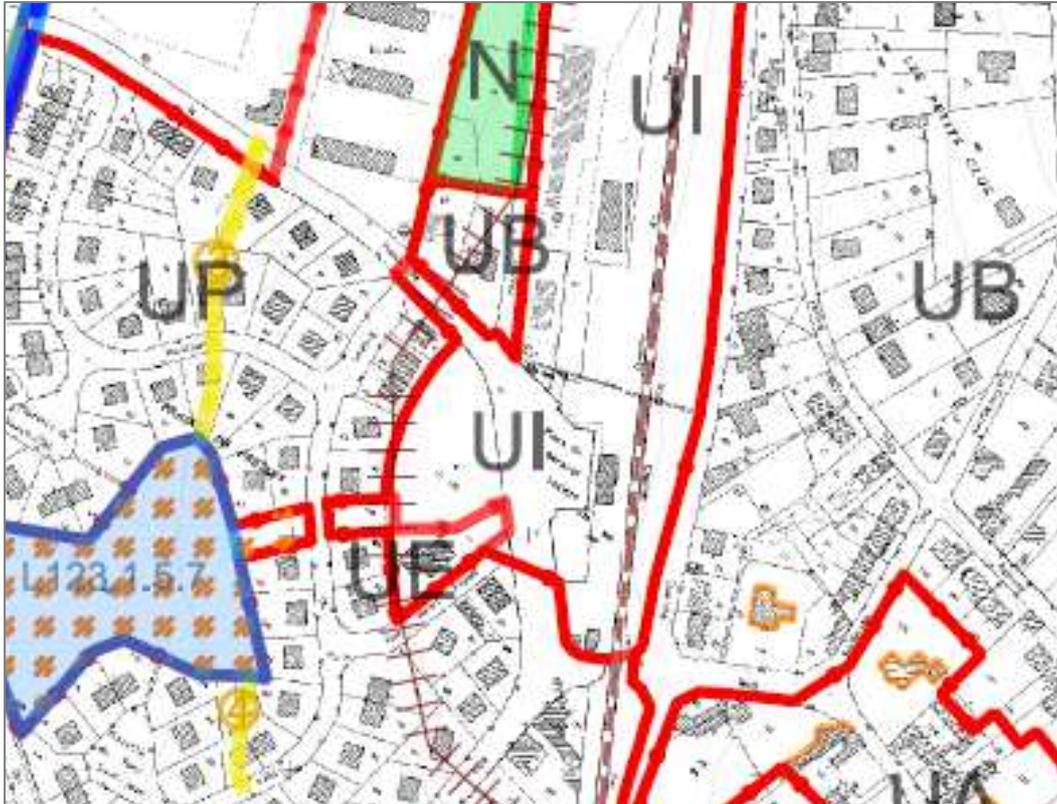
La vocation de la zone est donc à revoir pour permettre la construction de logements.

Une modification du zonage est proposée avec la création d'un secteur UB2, avec un règlement adapté, associée à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

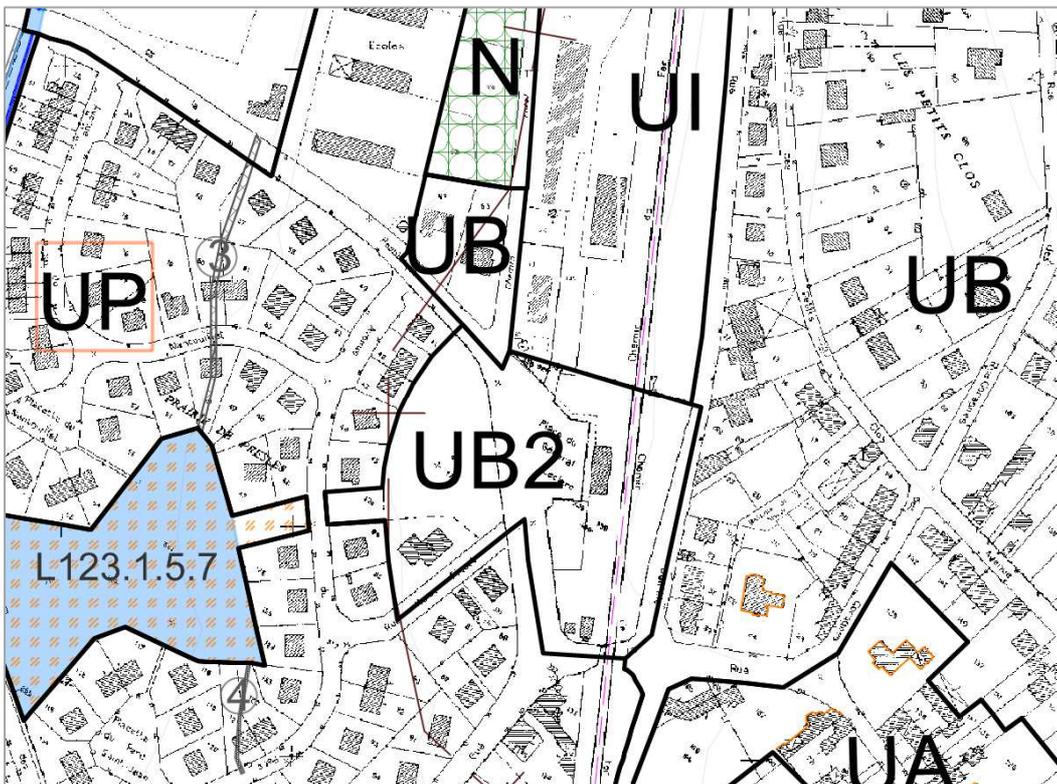


Le plan de zonage est modifié comme suit :

Extrait du plan de zonage **avant** modification du PLU : la zone UI couvre la place du Général Leclerc et une partie du secteur de projet, la zone UE couvre les équipements publics.



Extrait du plan de zonage **après** modification du PLU : le secteur UB2 couvre l'ensemble du secteur de projet



Cette modification du plan de zonage s'accompagne d'une modification du règlement pour disposer de règles adaptées au secteur UB2 (point c.7), et de la création d'orientations d'aménagement et de programmation (point b.2).

- **Impact du projet sur les besoins en équipements**

La commune possède une école maternelle de 5 classes, et deux écoles primaires de 5 classes chacune (cf. tableau des effectifs scolaires ci-dessous).

La commune n'a pas connu de baisse des effectifs scolaires ces dernières années.

Les équipements scolaires et liés à la petite enfance sont actuellement occupés au maximum de leur capacité. Les locaux permettraient d'ouvrir une classe supplémentaire en maternelle, mais pas en primaire. L'équipement « multi accueil », d'une capacité de 33 enfants, présente un taux de fréquentation de 70 %. L'accueil pour la restauration scolaire est également occupé au maximum de ces capacités.

Tableau des effectifs scolaires en 2014-2015 – écoles publiques de Presles

<i>Effectifs 2014 – 2015</i>	École maternelle	École du Nantouillet	École Pierre Brossolette	Nombre total d'élèves
PS	27			27
PS/MS	27			27
MS	27			27
MS/GS	27			27
GS	27			27
CP :		25	24	49
CE1 :		28	27	56
CE2 :		28	24	52
CM1 :		21	25	46
CM2 :		27	29	56
TOTAL	135	129	129	393
<i>Prévisions 2015-2016</i>				

Depuis l'approbation du PLU, la commune connaît beaucoup de divisions de terrains, entraînant l'augmentation du nombre de logements. Cependant jusqu'à présent l'évolution des besoins en équipement lié à l'enfance est limitée, l'âge des nouveaux propriétaires étant de plus en plus élevé, en raison du coût élevé de l'immobilier.

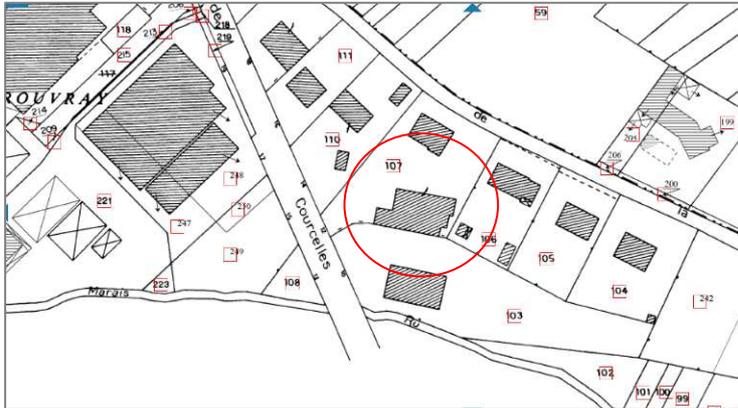
La diversification du parc de logement permettra de diversifier et renouveler la population presloise, avec pour conséquence le renouvellement des effectifs scolaires.

La commune pourra faire face à l'évolution prévue de la demande, en améliorant la situation actuelle. A plus long terme, la commune a prévu un emplacement réservé « E » pour un groupe scolaire, rue de la Nouraye.

a.3. Modification des limites UB / UI, secteur de Courcelles

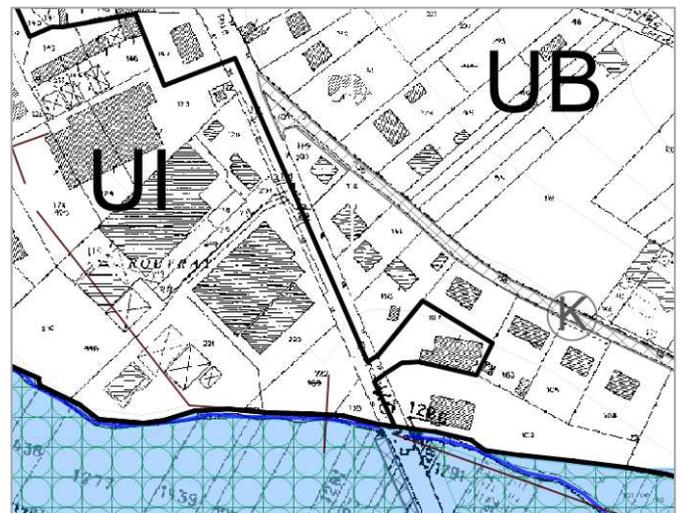
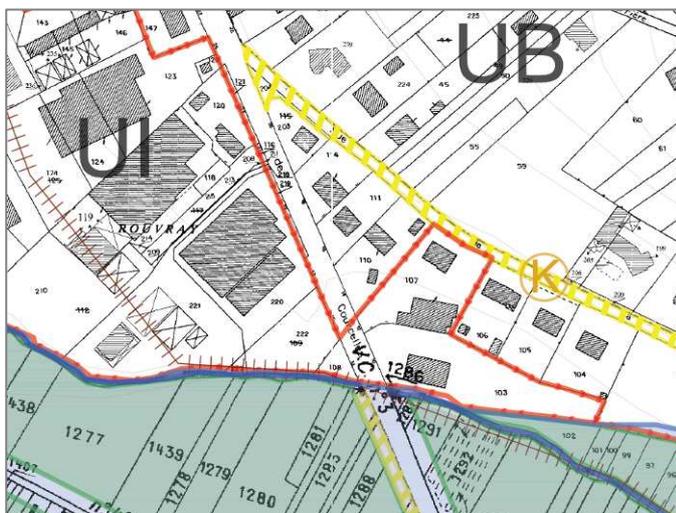
Les parcelles cadastrées AM 107 (1 452 m²) et AM 103 (2 090 m²) sont classées en zone UI au PLU. Elles sont occupées par des logements et un bâtiment d'activités. Toutefois, ce dernier n'est plus en activité. Le classement en zone UI n'est donc pas justifié.

La modification du PLU consiste à réduire la zone UI au profit de la zone UB pour la parcelle AM 103 et une partie de la parcelle AM 107.



Plan de zonage avant modification : zones UB/UI

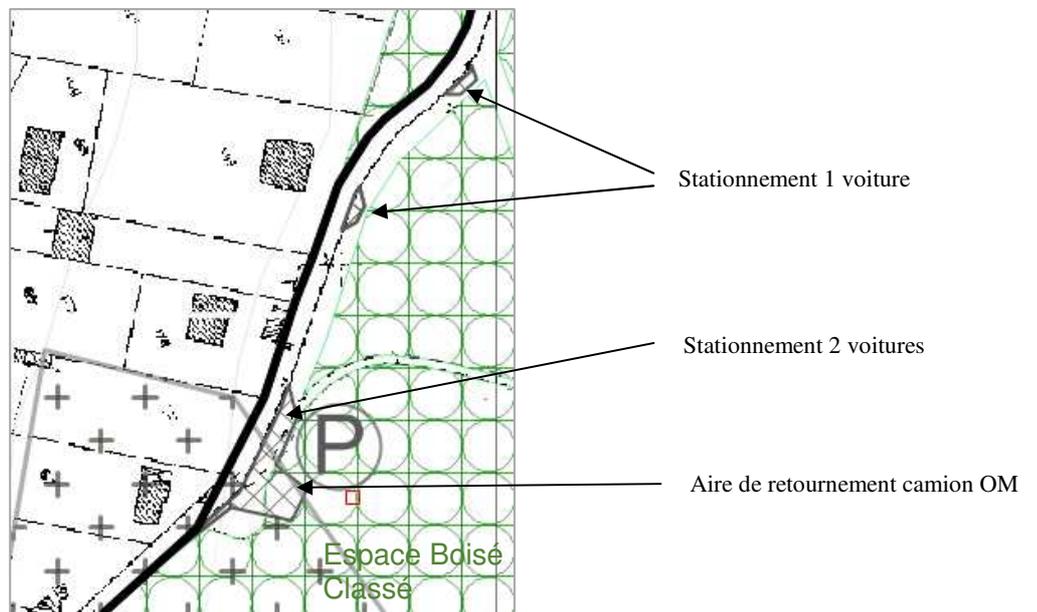
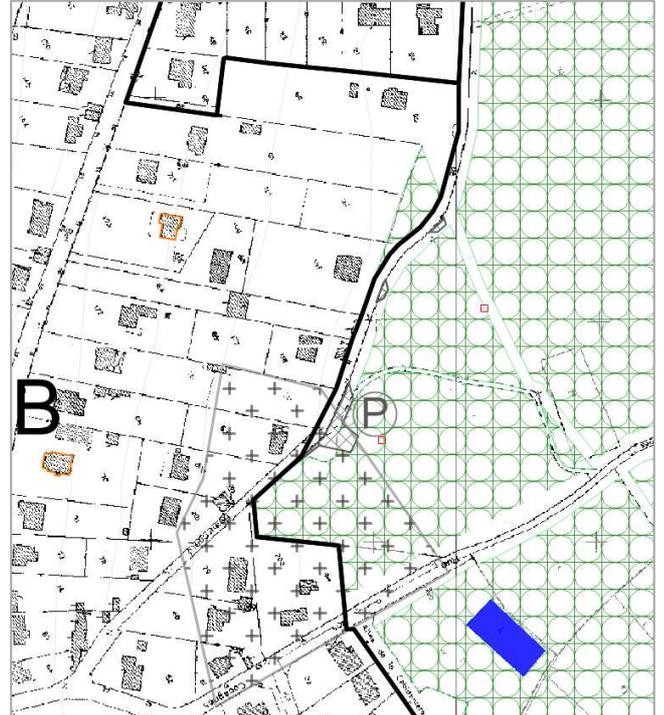
Plan de zonage après modification : zone UI réduite au profit de la zone UB



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



A l'occasion de la modification du PLU, le figuré de l'Espace boisé classé (EBC) est repris pour être conforme au figuré habituellement utilisé et prescrit par le CNIG (prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme – numérisation des PLU).

b. Modification des orientations d'aménagement et de programmation :

En application des articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a défini des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur de projet de la rue des Coutumes.

Ce document peut préciser par exemple le pourcentage de petits logements, le pourcentage de logements sociaux, les surfaces de commerces ou de petites activités, les coefficients d'espaces verts, les hauteurs à respecter par rapport à des cônes de vue, etc...

b.1 Création d'orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer le projet de la rue des Coutumes

Afin de maîtriser la forme urbaine et l'intégration paysagère des projets dans ce secteur, la commune souhaite imposer des contraintes d'aménagement.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant la zone UE en bas de la rue des Coutumes (dans le PLU de 2014) est étendue au secteur de projet, en cohérence avec la création du secteur UB1.

La commune appliquera une taxe d'aménagement majorée pour ce secteur de projet afin de faire supporter une partie des coûts d'aménagement et de renforcement des réseaux par le promoteur du projet.



Cette modification s'accompagne d'une modification du règlement pour disposer de règles adaptées à la zone UB1 (point c.4), et de la modification du plan de zonage (point a.1).

Plan de l'orientation d'aménagement et de programmation avant modification :

3°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Place des Martyrs de la Libération » : 0,48 ha



D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 12 logements sur l'ensemble de l'opération.

L'installation de commerce en rez de chaussée est autorisée.

Les logements à créer devront être à hauteur de 80% en accession à la propriété et de 20% en location à loyers modérés.

Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle de l'opération en respectant le règlement du PLU.

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

Secteur faisant l'objet de l'OAP (zonage : Ub)

La réfection, l'adaptation, le changement de destination sont autorisés.

La typologie privilégiée de logement sera de type T2 et/ou T3.



↑ N

Accès à la zone

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.



Plan de l'orientation d'aménagement et de programmation après modification :

3°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la « Rue des Coutumes » : 1,5 ha



Le secteur permet, dans une première bande de 30 m, la construction à l'alignement d'environ 15 logements individuels ou collectifs. La typologie privilégiée de logement correspond au type T2 et/ou T3. L'installation d'activités ou de commerces en rez-de-chaussée est autorisée.

Une deuxième bande, de 100 m de profondeur permettra l'implantation d'environ 13 logements individuels.

Les logements créés devront respecter la répartition suivante : 80% en accession à la propriété et 20% en locatif social.

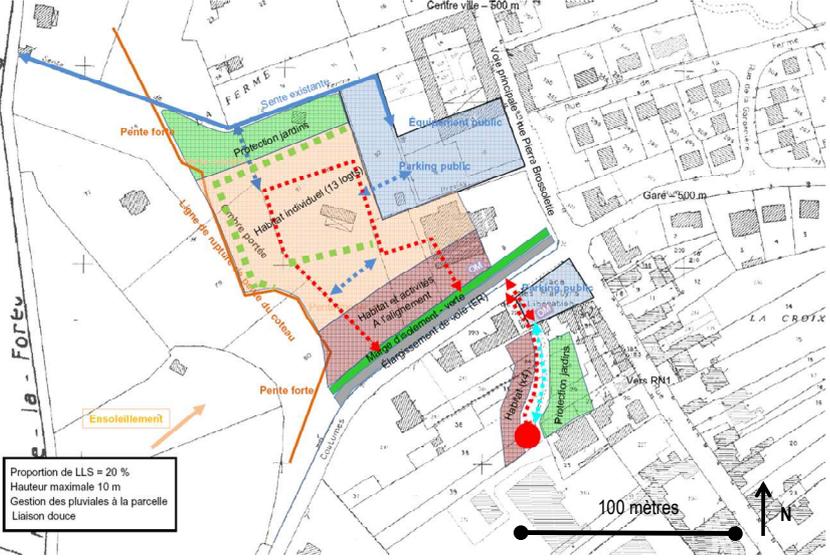
Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle de l'opération en respectant le règlement du PLU.

En fond de parcelle, les jardins sont préservés, il est interdit d'y réaliser des constructions. La réfection, l'adaptation, le changement de destination sont autorisés dans la partie constructible du secteur.

Un principe de voie en boucle assure la desserte du secteur, avec des liaisons piétonnes internes, et vers la sente existante menant sur le coteau, vers le parking de la salle Jeanne d'Arc.

Pour limiter l'effet de l'ombre portée du coteau sur les bâtiments, on privilégiera le stationnement au pied du coteau.

Dans la première bande constructible, les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à la voie pour limiter l'impact visuel dans le virage.



Proportion de LLS = 20 %
Hauteur maximale 10 m
Gestion des pluviales à la parcelle
Liaison douce

100 mètres

↑ N

Un emplacement réservé est instauré pour élargir la rue des Coutumes (1,50m).

La place des Martyrs de la Libération fera l'objet d'un réaménagement.

La sente au sud de la place des Martyrs de la Libération étant privée, elle pourrait faire l'objet d'opération de densification au grès des initiatives privées.

Afin d'encadrer cette évolution potentielle, l'orientations d'aménagement consiste à privilégier l'évolution à l'ouest de la sente, où on peut envisager la construction de 4 maisons, et à protéger les jardins situés à l'est de la sente.

b.2 Création d'orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer le projet du secteur de la Gare

Afin de maîtriser la forme urbaine et l'intégration paysagère des projets dans ce secteur, la commune souhaite imposer des contraintes d'aménagement. Pour ce faire, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée pour ce secteur de projet, en cohérence avec la création du secteur UB2 au plan de zonage (point a2.).

La définition de l'OAP résulte d'une réflexion menée dans le cadre d'une étude urbaine et paysagère spécifique au secteur. Quelques extraits sont présentés ci-après pour exposer les contraintes du site, les enjeux et le parti d'aménagement retenu.



La commune appliquera une taxe d'aménagement majorée pour ce secteur de projet afin de faire supporter une partie des coûts d'aménagement et de renforcement des réseaux par le promoteur du projet.

Cette modification s'accompagne d'une modification du règlement pour disposer de règles adaptées à la zone UB2 (point c.4), et de la modification du plan de zonage (point a.2).

Le secteur a fait l'objet d'un diagnostic en termes de situation et contexte du site, de fonctionnement : usages et dessertes, automobiles et piétonniers, perception de l'espace du secteur gare et perception paysagère depuis la place de la gare.

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARE DE PRESLES

1 / DIAGNOSTIC- ÉTAT DES LIEUX : Perception de l'espace du secteur gare p 8

LE SECTEUR GARE, UNE ENTITE CARACTERISEE PAR LE VIDE, MAIS SCINDÉE EN DEUX PARTIES A RÉUNIR AUTOUR D'UN ESPACE PLUS PIÉTONNIER METTANT EN VALEUR SON PATRIMOINE

La Fabrique du Paysage 49 rue Lamartine 78000 VERSAILLES

Préserver les vues vers la vallée et l'église, et les mettre en valeur en atténuant et homogénéisant la limite avec le pavillonnaire

Mettre en valeur la place «de la gare» et les vues sur la gare avec en arrière plan «le coteau est».

Mettre en valeur la prairie et l'aire de jeux en améliorant le traitement de ses limites

ETUDE PLACE DE LA GARE DE PRESLE (95) - DOCUMENT DE SYNTHESE DEC.2015 / MARS2016

Des enjeux ont été définis pour la circulation sur la place et depuis la place, pour la préservation des vues sur la vallée et sur l'église depuis la place et la définition de surfaces constructibles.

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARE DE PRESLES p 16
 2/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : ENJEU 1 UNE VOIE, DESSERTE DE LA PLACE ET LIAISON INTERQUARTIER

Parmi les attentes de la commune, et les problématiques mises en évidence lors du diagnostic, l'objectif de requalifier à la fois la voie de desserte mais aussi l'espace minéral de la place, est apparu comme un enjeu essentiel pour la cohérence du renouvellement urbain du secteur.

L'espace public est qualifié par son aménagement, sa géométrie, mais également par la nature, l'implantation et le rapport au bâti l'environnant.

Suivant l'implantation de la voie de desserte, se dessine une place la géométrie varie.

La position de la voie permet de dessiner une place, plus ou moins ouverte, sur la vallée selon que cette voie offre ou non, la possibilité d'implanter un «front» bâti à l'ouest de la place.

Enfin, les dessertes (bâti, gare, arrêt de bus, activités, parc de stationnement SNCF...) et le stationnement public, sont tous deux indispensables au bon fonctionnement et à la vie du futur quartier et donc à intégrer à la réflexion.

HYPOTHESE 1
 La voie de desserte est maintenue, permettant d'ouvrir vers le paysage à l'ouest et de proposer une plus grande place.

Les dessertes de la gare restent à distance. Ce vaste espace reste plus tenu et offre la possibilité de créer une aire de retournement pour les bus et une dépose-minute.

HYPOTHESE 2
 La voie de desserte est proposée au centre de la place.

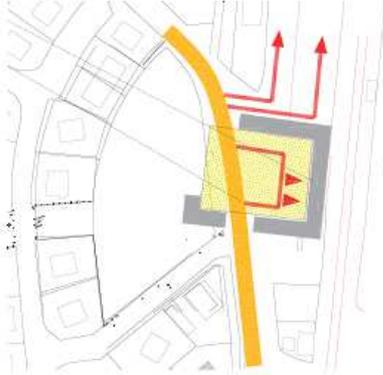
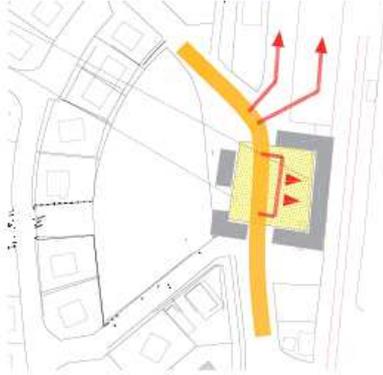
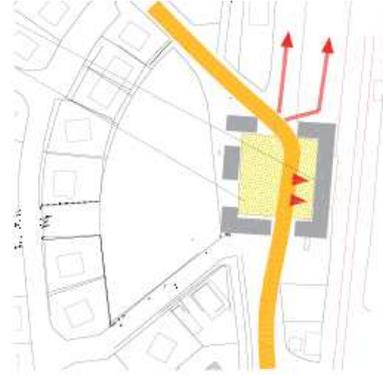
La place est plus fermée et offre plusieurs points de vue dégagés sur la vallée et l'église.

Une desserte de la gare et une dépose-minute sont proposées depuis la voie principale. L'aire de retournement pour les bus n'est plus possible.

HYPOTHESE 3
 La voie de desserte est proposée à l'est de la place au plus proche de la gare et de sa dépose-minute.

La place est fermée et offre des points de vue plus limités sur la vallée et l'église.

La zone d'activité et le parking sont desservis plus directement. La place est plus tournée vers la prairie.

La Fabrique du Paysage 49 rue Lamartine 78000 VERSAILLES
ETUDE PLACE DE LA GARE DE PRESLE (95) - DOCUMENT DE SYNTHÈSE
DEC.2015 / MARS2016

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARE DE PRESLES p 17
 2/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : ENJEU 2 PRÉSERVATION DES VUES ET DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

Les deux autres objectifs de l'étude sont à la fois de :

- préserver les vues
- offrir la possibilité de développer un programme urbain mixte de logements / pôle médical / pôle culturel / commerces.

Les attentes fixées dans le programme, sont la création de 30 à 35 logements (T1 : 10%, T2-T3 : 75%, T4 : 15% soit 1100 à 1500m² surface plancher environ avec 20% de PLAI, 30% de PLUS, 50% de PLS).

Il est prévu également la création d'une surface commerciale d'environ 150 m² et une partie « publique » de 350 m² environ comprenant un projet de médiathèque (270 m²), un local pour la police (20 m²) et des espaces d'accueil et de réunions (45 à 55 m²).

En cours d'étude la demande a été complétée par l'accueil d'une maison médicale pour 1 généraliste, 1 spécialiste, et 2 kinésithérapeutes, pour une surface d'environ 200m².

Au regard du diagnostic et des échanges avec la commune au terme de cette phase, il est apparu essentiel :

- préserver le maximum de vues
- éviter un aspect trop urbain
- répondre au programme immobilier attendu.

En adéquation avec ces attentes, il a été déterminé les vues principales à prendre en compte pour respecter le paysage (cohérence, préservation...) et l'objectif de surface constructible.




La Fabrique du Paysage 49 rue Lamartine 78000 VERSAILLES
ETUDE PLACE DE LA GARE DE PRESLE (95) - DOCUMENT DE SYNTHÈSE
DEC.2015 / MARS2016

C. Modifications réglementaires

Les modifications réglementaires consistent à ajuster les règles par rapport à l'évolution du droit de l'urbanisme, notamment en application des lois ALUR et LAAF. Les règles dont l'application pose des difficultés depuis l'approbation du PLU en janvier 2014, ou qui nécessitent une mise à jour pour s'adapter aux projets définis sont également revues.

Dans le règlement :

- dans l'article 3 de la partie « dispositions générales », pages 7 et 8, ainsi que sur la première page d'introduction de chaque zone, sont ajoutées la description des zones.

Les modifications qui suivent nécessitent une justification plus détaillée.

c.1 Suppression des règles des articles 14 (des zones UB, UP, 1AU) pour prendre en compte les lois ALUR et LAAF.

En application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme est supprimé, à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Le règlement du PLU est donc modifié dans ce sens à l'occasion de cette présente modification.

Les articles 14 des zones UB, UP et 1AU, jusqu'alors réglementés, ne sont plus réglementés.

c.2 Définition plus précise de la zone UI, pour garantir sa vocation d'activités industrielle ou artisanale.

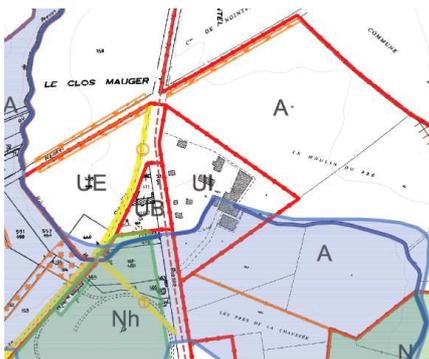
La zone UI couvre trois sites à vocation d'activités. :

1. Les Grands Moulins,
2. Le Secteur de la Gare,
3. Le Secteur de Courcelles.

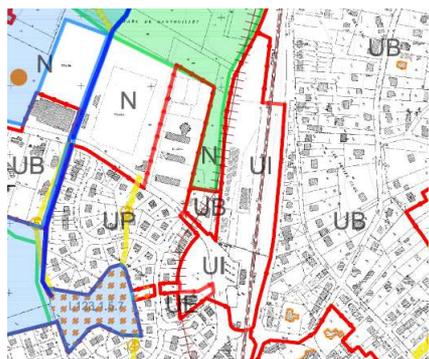
Certains entrepôts ne sont actuellement plus en activité.
La commune souhaite éviter une mutation de ces secteurs vers du logement.

Elle souhaite maintenir des secteurs pouvant accueillir des activités et éviter la cohabitation entre bâti à vocation de logement, et bâti d'activités pouvant engendrer des nuisances, et nécessitant de ce fait de se situer dans une zone dédiée du territoire, avec des règles d'urbanisme adaptées.

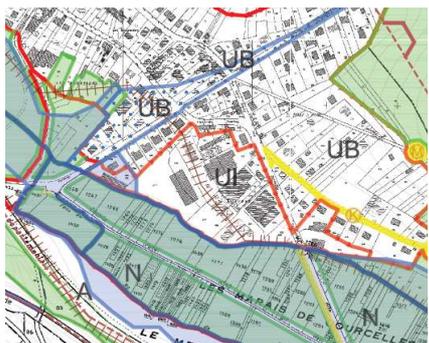
En conséquence, le règlement de la zone UI est modifié afin de conforter sa vocation d'activités. La rédaction des articles 1 et 2 du règlement de la zone UI est revue notamment pour limiter le logement au gardiennage et à la surveillance des activités autorisées. Cette modification entraîne une modification mineure de rédaction de l'article UI 12 pour conserver la cohérence des règles de stationnement.



1 : Situé au nord de la commune, le long de la RD78 en provenance de Beaumont-sur-Oise, en entrée de ville, le site industriel des Grands Moulins de Presles n'est plus en activité. Toutefois sont en fonctionnement sur le site, une salle de réception et un logement en location.



2 : Le secteur d'activités de la Gare est situé au centre de la commune, au cœur du village, constituant une entrée de ville par le train. Il faut veiller à résorber et éviter les dépôts sur site qui nuisent à sa qualité paysagère, et sont très visibles depuis la rue Casanova. La partie sud de cette zone UI passe en secteur UB2 à l'occasion de la modification.



3 : Situé au sud de la commune, en entrée de ville, le secteur d'activités de Courcelles comprend des entrepôts qui ne sont plus en activités.

L'évolution des articles 1, 2, 7 et 12 de la zone UI **après** modification du PLU comprend les éléments suivants :

Dans l'article 1 qui définit les occupations et utilisations du sol interdites en zone UI,

- **sont ajoutées** : « - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ».

Dans l'article 2 qui définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UI,

- **sont ajoutées** : « - Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière, et d'une surface maximale de plancher de 150 m² par logement. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés ».
- **le paragraphe suivant est supprimé**: « - En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé que pour les programmes de logements :
 - ~ -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
 - ~ 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. »

Dans l'article 12 qui régleme le stationnement en zone UI,

- **est supprimé** : « En dehors d'un usage d'habitation »

Dans l'article 7 qui définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

- afin d'assurer une meilleure transition avec le voisinage lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, **le retrait de 1 m est porté à 3 m.**

Extrait de la rédaction **avant** modification :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de ces dernières.

Extrait de la rédaction **après** modification :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - ~ Les parcs d'attractions.
 - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures
 - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - ~ 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.
 - ~ Les Habitations légères de loisirs.
 - ~ Les résidences mobiles d'habitat.
 - ~ Les résidences mobiles de loisirs.
 - ~ Les constructions autres que les éoliennes dont la hauteur est inférieure ou égale à 12m, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m².
 - ~ Les éoliennes.
 - ~ Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - ~ Les golfs.
- 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.

Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
 - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
 - ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
 - ~ Éléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
 - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
 - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
 - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferré, et repérés sur la plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'industrie, de bureau, d'entrepôt et d'artisanat sont autorisées si ces dernières ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière, et d'une surface maximale de plancher de 150 m² par logement. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.

c.3. Correction des règles concernant les normes de stationnement – annexe 3

- L'annexe 3 « Normes de stationnement », du règlement du PLU approuvé en 2014, a repris l'annexe 3 du précédent POS, mais de manière incomplète : il manque la première page concernant plus spécifiquement les normes de stationnement pour les logements. La modification du PLU est l'occasion de réparer cette erreur matérielle en remplaçant la partie manquante (ci-dessous) dans l'annexe 3.

Les prescriptions suivantes concernant les logements sont ajoutées à l'annexe 3 :

1- LOGEMENTS

Il sera prévu :

Logements collectifs :

Logements sociaux : 1 place par logement

Ce nombre de places peut être réduit pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain

Autres logements : 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Visiteurs : un minimum de 10% du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Maisons individuelles :

2 places par logement

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- L'annexe 3 est modifiée pour ce qui concerne la partie précisant les dimensions des places de stationnement, qui donnait des indications erronées. Une place doit mesurer au minimum 5 m X 2,50 m, et 5 m X 3,30 m pour un stationnement PMR.

Extrait avant modification

12 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centre commerciaux :
- 7.00m x 2.50m

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- 6.00 x 3.30m

Extrait après modification

13 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions minimales des places de stationnement varient selon leur utilisation.

- Habitation, commerces, services :
- 5,00m x 2,50 m

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- 5,00 x 3,30 m

Le reste de l'annexe 3 n'est pas modifié.

c.4. Correction des règles concernant le type de clôtures en limite séparative (article 11)

Les clôtures sont réglementées à l'article 11 du règlement de chaque zone. Actuellement dans le PLU, l'article 11 prévoit des dispositions pour les clôtures dans toutes les zones à l'exception de la zone 2AU où l'article 11 est « non réglementé ».

Dans les zones UA, UB, UP, 1AU, l'article 11 prévoit une hauteur maximale de 2m et la composition de la clôture avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, et une partie ajourée (inférieure ou égale à 2/3 de la hauteur). Il ne fait pas de distinction entre clôture sur voie et clôture en limite séparative.

Par ailleurs la commune étant couverte par le site inscrit des Trois Forêts (forêts domaniales de Montmorency, L'Isle-Adam, et Carnelle), les autorisations d'édification de clôtures sont soumises à avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Enfin, pour la zone UA, le règlement indique que : « Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune. », ce qui n'est pas approprié compte tenu des caractéristiques existantes et du caractère dense de la zone UA.

La rédaction du règlement est modifiée comme suit :

- Conservation de règles pour les clôtures sur la voie publique,
- Modification de la règle pour les clôtures en limite séparative en maintenant une règle de hauteur maximale, mais règle plus souple sur la constitution et la perméabilité des clôtures,
- Suppression de la mention de préservation des corridors écologiques en zone UA,
- Le passage laissé pour la grande faune est supprimé en UA, UB UP, 1AU,
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.

Rédaction avant modification du PLU :

Dans les zones UA, UB, UP, 1AU, l'article 11 comprend les dispositions suivantes concernant les clôtures :

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

C. Clôtures:

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées :
 - ~ soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum de 0,60 mètres 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...,
 - ~ soit d'une haie vive doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,
 - ~ soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.
- Les clôtures situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques hydrauliques ne devront pas entraver l'écoulement naturel des eaux de ruissellement. Par conséquent les clôtures pleines sont interdites dans ces zones.

Dans les zones UE, UI, l'article 11 comprend les dispositions suivantes concernant les clôtures :

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

Dans les zones A et N l'article 11 comprend les dispositions suivantes concernant les clôtures :

- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

Rédaction en UA, UB, UP, 1AU après modification du PLU :

C. Clôtures :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.
- Le portail ne pourra excéder une largeur de 3,50 m entre poteaux.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Elles devront être composées :
 - ~ Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - ~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum 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...,
 - ~ soit d'une haie vive doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,
 - ~ soit d'une barrière en bois sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.

CLÔTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- ~ Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- ~ Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- ~ Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

Rédaction en UE, après modification du PLU :

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.

Rédaction en UI, après modification du PLU :

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

c.5. Evolution des règles d'implantation - article 7 en zones UA, UB, UP, et 1AU, en UI, en UE et article 8 en zones UA et UB

En zones UA, UB, UP et 1AU, la rédaction de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) dans le règlement du PLU de 2014, permet une implantation en limite séparative, et en cas de retrait impose la marge suivante :

- H/2 et minimum 4 m dans le cas où le mur faisant face à la limite séparative comporte des baies,
- H/2 et minimum 3 m si le mur ne comporte pas de baies, ou des baies translucides et fixes.

Pour la marge de recul, la règle précédemment employée dans le POS prenait en compte non pas la hauteur du bâti mais l'altitude de la partie supérieure de la baie, de la façon suivante :

« Longueur de vue : toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4m.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis. »

- **Pour les zones UA, UB, UP et 1AU**, le tableau ci-dessous montre les marges de recul imposées par le PLU de 2014, le POS précédent et la règle proposée à l'occasion de la modification du PLU. La commune souhaite revoir le règlement de l'article 7 pour imposer un recul plus important afin que les constructions respectent des marges d'isolement favorisant un éclairage naturel des constructions.

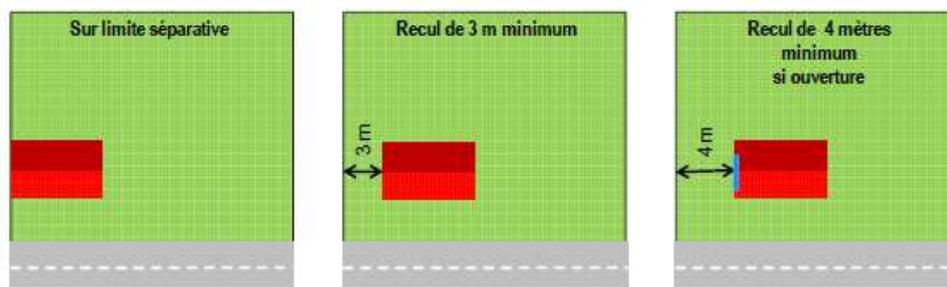
Retrait par rapport aux limites séparatives imposé par	POS précédent	PLU 2014	Projet de modification du PLU
Dans le cas de baies	Altitude du haut de la baie et 4 m minimum => de 4 m à 8,50 m environ	H/2 et 4 m minimum, => de 4m à 5m	H à l'égout et minimum 4 m => de 4 m à 7 m environ
Sans baie, ou baies translucides et fixes.	=> 2,50 m	H/2 et minimum 3 m => de 3 m à 5 m	Ou baie avec appui à plus de 1,90 m H/2 et minimum 3 m => de 3 m à 3,50 m

- De plus, sa réglementation n'étant pas obligatoire, la commune souhaite supprimer, la prescription concernant « le recul d'implantation de 20 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire ». Cette modification concerne l'article 7 des **zones UA, UB, UE, UI, UP et 1AU**. Ce recul imposé par rapport à l'emprise ferroviaire est également supprimée à l'article 6 de l'ensemble de ces zones (UA, UB, UE, UI, UP et 1AU).

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.
- La largeur (L) de la marge d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives.
- Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 4 mètres en tous points si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures.
- Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 3 mètres en tous points si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures.
- 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.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaires en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- 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.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



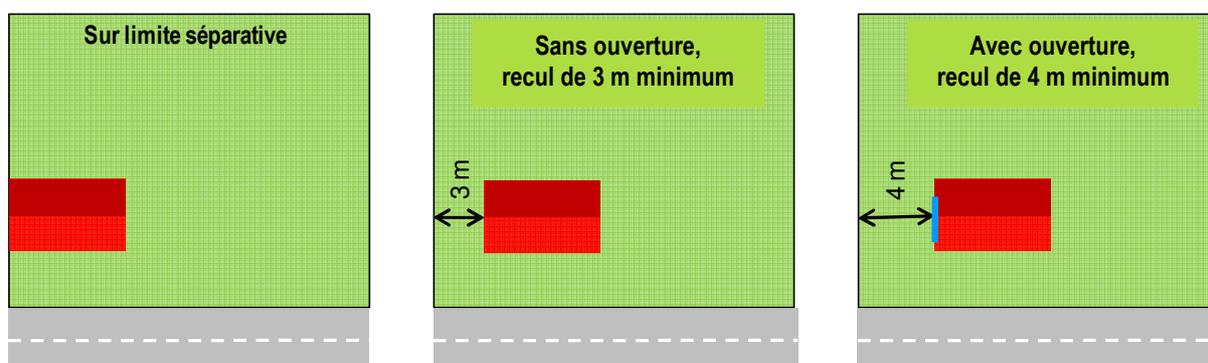
Commune de PRESLES
Plan Local d'Urbanisme - Règlement

Rédaction de l'article 7 **après** modification du PLU, exemple en UA :

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures : la marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en tous points,
- Si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture ou s'il comprend uniquement des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...), ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du plancher : la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres en tous points,
- 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.
- 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.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

Illustration explicative :



- **En zone UA, UB, UE, UP, 1AU**, le règlement est modifié pour permettre l'implantation libre, par rapport aux limites séparatives (**article 7**) des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², et des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Ajout des deux alinéas suivants aux articles UA-7, UB-7, UE-7, UP-7, 1AU-7 :

- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
 - L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.
- **En zone UA et UB uniquement**, est permise l'implantation libre par rapport aux autres constructions sur une même propriété (**article 8**), des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², et des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²

Ajout du paragraphe suivant uniquement aux articles UA-8 et UB-8 :

Cas particuliers : Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², peuvent être implantés librement par rapport aux autres constructions.

- **En zone UE, à l'article 7** qui définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Afin d'assurer une meilleure transition avec le voisinage lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, **le retrait de 1 m est porté à 3 m.**
 - Le cas particulier pour les piscines non couvertes est supprimé, ce type de construction étant réglementé au même titre que les autres par la règle générale.

Extrait de la rédaction **avant** modification :

- (...)
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de ces dernières.
- (...)
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Extrait de la rédaction **après** modification :

- (...)
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.
- (...)
- ~~— L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.~~

c.6. Réglementation d'un secteur UB1, d'un secteur UB2, et du secteur de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération

Le règlement de la zone UB est modifié afin d'intégrer de nouveaux secteurs :

- Le secteur UB1 permet de régler le secteur de projet de la rue des Coutumes. Le secteur UB1 comprend des prescriptions particulières aux articles 2, 6, 7, 9, et 13.
- Le secteur UB2 permet de régler le secteur de projet de la place du général Leclerc (place de la Gare), avec des prescriptions particulières aux articles 2, 6, 7, 9, 10 et 13.
- Le secteur de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération, comprend des prescriptions particulières aux articles 2, 6, 7.

Prescriptions particulières aux secteurs UB 1, UB 2 et pour le secteur de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- **Article 2** : Renvoi aux OAP En plus des conditions particulières figurant précédemment pour la zone UB, l'aménagement est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n°4).
- **Article 6** : non application en secteur UB1 de la bande constructible de 5 à 30 m valable en zone UB, et renvoi aux polygones d'implantation définis dans le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n°4).

« En zone UB, sauf secteurs UB1 et UB2 :

- *Le point d'une construction le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*
- *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. »*

« En secteurs UB1 et UB2 uniquement, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- *Complémentaire aux règles générales de la zone UB, les constructions doivent être édifiées en totalité dans les polygones d'implantation matérialisés dans le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU).*
- *Une implantation différente par rapport à la voie pourra être imposée par une inscription graphique sur le plan de zonage. »*

- **Article 7** : En complément des règles générales en UB, respect des polygones d'implantation définis dans le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n°4).

« En secteurs UB1 et UB2 uniquement, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- *Complémentaire aux règles générales de la zone UB, les constructions doivent être édifiées en totalité dans les polygones d'implantation matérialisés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU). »*

- **Article 9** : instauration d'une emprise au sol maximale spécifique en UB1 (40%) par rapport à la règle générale en UB (30%)

« En secteurs UB1 et UB2 uniquement, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération : L'emprise au sol maximale est fixée à 40%. »

- **Article 10 pour le secteur UB 2 uniquement :**

- Le règlement renvoie au document d'« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n°4) pour la réglementation de la hauteur en UB2, indiquant :

« En secteur UB2 uniquement :

- La hauteur des constructions principales doit respecter les hauteurs plafond figurant dans le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU). »

- **Article 13** : instauration d'une emprise minimale perméable aux eaux pluviales, spécifique en UB1 et UB2 (60%) par rapport à la règle générale en UB (70%)

« En secteurs UB1 et UB2 uniquement, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- 60% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- 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.

Afin de percevoir le détail des modifications de règlement, se référer au document de règlement joint, dont une version est présentée avec les modifications visibles.

c.7. Evolution de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE – article 2 :

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites en UE – article UE-2 :

- Actuellement, les hôtels sont interdits en UE mais pas en UA, UB, UP, 1AU. La commune souhaite également ne pas les interdire en UE. L'article UE-1 est modifié pour permettre la construction d'hôtel en zone UE. Ils restent interdits en UI, 2AU, A et N.
- les constructions à usage d'industrie et d'artisanat « non nuisant » sont interdites. Or la commune souhaite que soient interdites ces activités, qu'elles provoquent ou non des nuisances. Le terme « non nuisant » est donc supprimé.
- Les commerces qui n'étaient jusqu'à présent ni interdits ni soumis à conditions particulières, ne sont pas souhaités en zone UE. L'article UE-1 est modifié pour les interdire.
- Le règlement de la zone UE contient actuellement des règles permettant de répondre à l'objectif de mixité sociale :
« En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements :
 - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20 % du nombre de logements au logement aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.
 - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure. »

La zone UE étant une zone d'équipement collectif, elle n'a pas vocation à accueillir des programmes de logements pour lesquels il serait judicieux d'imposer du logement social. Ce paragraphe est donc supprimé de l'article UE-2

c.8. Extension de l'objectif de mixité sociale à l'aménagement de bâtiments existants (zones UA, UB, UP, 1AU - article 2) :

- Dans l'article 2 des zones UA, UB, UP, 1AU, concernant l'objectif de mixité sociale, le paragraphe est modifié pour préciser que l'application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme concerne également les aménagements de bâtiments existants.

c.9. Modification des prescriptions concernant les risques de ruissellement en zones urbaines et à urbaniser 1AU - article 2 :

- Dans l'article 2 des zones UA, UB, UE, UI, UP, 1AU, concernant les risques de ruissellement, le paragraphe ci-dessous :
 - o « Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement matérialisé au plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau d'infrastructure pourra être conseillée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. »

est remplacé par le paragraphe suivant :

- « Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.
Les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits. »

Ce paragraphe est maintenu dans les zones A et N.

c.10. Evolution de la rédaction de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (toutes zones) :

- A l'article 6 de toutes les zones pour gagner en précision, la rédaction de l'article 6 est revue.

Le paragraphe :

« Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à celles à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions. »

est remplacé par :

« 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. »

- Sa réglementation n'étant pas obligatoire, la commune souhaite supprimer la prescription concernant le recul d'implantation de 20 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire. Cette modification concerne les zones UA, UB, UE, UI, UP et 1AU. Cette prescription est également supprimée à l'article 7.
- Les cas particuliers ou occupations du sol dérogeant à la règle générale sont regroupés en fin d'article sous l'appellation « Cas particuliers ». Ils comprennent les dispositions suivantes :
 - « Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe 6 du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

- aux locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et aux piscines non couvertes. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies.
 - aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, escaliers, caves etc... ».
- En zone UB, où l'implantation des constructions doit respecter un retrait minimum de 5m, la commune souhaite autoriser les escaliers et les perrons à s'implanter plus près de la voie. A ces « Cas particuliers », est donc ajouté :
 - « aux escaliers et perrons »
 - En zone UA, est ajoutée la notion de continuité bâtie lorsque la construction s'implante en retrait :
 - 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, ...).
 - Elles pourront cependant s'édifier en retrait, d'un maximum de 5 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.

c.11. Evolution de la rédaction de l'article 12 concernant le stationnement (zones UA, UB, UP - article 12):

- L'article 12, règlementant le stationnement dans les zones UA, UB, et UP, stipule que :
 - « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
 - Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. »
- Les dispositions qui suivent :
 - « En dehors d'un usage d'habitation, pour toute construction nouvelle, changement de destination, réfection, réhabilitation ou extension, il convient de se référer à l'annexe correspondante (annexe 3). »
 Sont remplacées par :
 - « Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
 - En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé. »
- De plus, dans le dernier paragraphe concernant les opérations de logements collectifs, on précise que les deux places prévues par logement doivent être privatives et que les 10% de places supplémentaires non closes et accessibles à tous prévues doivent être ouvertes.

Rédaction de l'article 12 des zones UA, UB et UP, avant modification :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement.
- En dehors d'un usage d'habitation, pour toute construction nouvelle, changement de destination, réfection, réhabilitation ou extension, il convient de se référer à l'annexe correspondante (annexe 3).
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement par logement et un complément de 10% supplémentaires de places non closes et accessible à tous.

Rédaction de l'article 12 des zones UA, UB et UP, après modification :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
- En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé.
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places privatives de stationnement par logement et 10 % supplémentaires de places ouvertes non closes et accessibles à tous.

c.12. Ajout de prescriptions permettant d'améliorer l'intégration paysagère des stationnements en zone UI (article UI-13) :

- En zone UI, afin de garantir une meilleure intégration paysagère des espaces de stationnement et de stockage, le paragraphe suivant est ajouté à l'article 13 :

« Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :

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.

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. »

c.13 Rectification de la rédaction concernant l'interdiction des éoliennes, dans toutes zones, article 1 :

Dans l'article 1 énumérant les occupations et utilisations du sol interdites :

- L'alinéa suivant est supprimé : « Les constructions autres que les éoliennes dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 m, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m² »,
- Il est remplacé par : « Les éoliennes de toute hauteur ».

c.14 Précisions concernant le raccordement au réseau d'eau potable (zones UA, UB, UE, UI, UP, 1AU - article 4) et ajout de prescriptions concernant la desserte par les réseaux en A et N –article 4 :

- L'article 4 point A. « eau potable » des zones UA, UB, UE, UI, UP, 1AU indique : « Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité doit être raccordée au réseau d'eau potable ». Pour ne pas limiter l'obligation de se raccorder à l'eau potable aux seules activités, le paragraphe est modifié ainsi : « Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable ».
- L'article 4 des zones A et N est actuellement non réglementé. La commune souhaite qu'il soit réglementé comme dans les autres zones. Le règlement est modifié à cet effet. Les mêmes prescriptions qu'en zones urbaines sont appliquées en zone A et N.

AVANT MODIFICATION

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :

- Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

- Non réglementé

APRES MODIFICATION

Les prescriptions suivantes sont celles contenues à l'article 4 des zones UA, UB, UE, UI, UP, A et N du règlement :

Article 4 : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

En zone 1AU, les prescriptions sont les mêmes à l'exception du 4^{ème} alinéa du point B. Assainissement, qui ne s'applique pas dans cette zone.

En zone 2AU, l'article 4 reste non réglementé.

c.15 Distinction des hauteurs : acrotère, faitage, égout, (zone UA, UB, UP, A – article 10)

L'article 10 des zones UA, UB, UP, A est modifié afin d'intégrer la réglementation d'une hauteur maximale à l'égout du toit, en plus de la hauteur maximale au faitage.

Réaction avant modification :

- « La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à 10 mètres au faitage. »

Rédaction après modification :

- « La hauteur maximale des constructions principales est fixée :
 - en cas de toiture terrasse à 7 mètres à l'acrotère,
 - en cas de toiture à pentes, à 10 mètres au faitage et à 7 m à l'égout du toit. »

En zone A, cette règle distinguant hauteur au faitage et à l'égout du toit ne concerne que les bâtiments d'habitation.

c.16 Précisions concernant les abris de jardin (zones UA, UB, UP, 1AU - article 10 et 11) et les locaux accessoires (zones UA et UB article 11) :

A l'article 10 des zones UA, UB, UP, 1AU : le paragraphe suivant est ajouté :
« Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit. »

A l'article 11 des zones UA, UB, UP, 1AU : les règles suivantes sont ajoutées pour les abris de jardin : interdiction du métal et du plastique en couverture et en façade.

A l'article 11 des zones UA, UB: le point suivant est ajouté : « La toiture des locaux accessoires sera à deux pentes, avec 35° de pente maximum. »

c.17 Rectification de l'annexe 2 du règlement- « Liste des éléments remarquables »

Les appellations des éléments n°2, 9, 16, 22, 26, 27, 28 de la liste des éléments bâtis remarquables protégés sont corrigées comme suit : « nouvelle maison » est remplacée par « maison ».

c.18. Ajout d'une annexe 5 au règlement, constituée de la liste des « emplacements réservés »

Voir le point d.1. : liste des « emplacements réservés » modifiée (pièce 7 du PLU).

c.19. Ajout d'une annexe 6 au règlement, constituée d'un lexique : « Glossaire »

Ajout d'une annexe 6 « Glossaire », permettant d'expliquer le vocabulaire utilisé dans le règlement.

c.20. Assouplissement de la règle de perméabilisation des sols en UA - article 13

Le règlement actuel demande qu'au moins 70 % des surfaces non bâties restent perméables aux eaux pluviales, en UA, UB, UP et 1AU. Compte tenu du tissu plus dense en UA, et de l'emprise au sol maximale plus élevée permise dans cette zone (dans l'article 9 : de 40% à 70% selon les constructions en UA, contre 30% en UB, UP, et 1AU), ce coefficient est ramené à 60% en zone UA.

Rédaction de l'article UA-13 avant modification :

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. Se référer à l'annexe du présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m² d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- 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.

Rédaction de l'article UA-13 après modification :

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. Se référer à l'annexe du présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200 m² d'espace non construit et devront être entretenues.
- Au moins 60 % des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, 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.

c.21. Augmentation de la hauteur des constructions en N

Pour s'aligner sur la hauteur des constructions permises dans les autres zones, la hauteur maximale des constructions en N est portée de 9 m à 10 m.

Rédaction de l'article N-10 avant modification :

Article 10 – N : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

- La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres au faitage.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- 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.

Rédaction de l'article N-10 après modification :

Article 10 – N : hauteur des constructions

- La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faitage.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur des constructions déjà existantes.
- 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.

d. Modification des annexes du PLU

d1. Modification de la pièce 7- Emplacements réservés

- Correction des surfaces des emplacements réservés A ; E ; et O, pour corriger une erreur matérielle.
- Ajout d'un emplacement réservé « P » pour élargissement de la rue du Beauregard, afin d'améliorer la desserte des habitations et la sécurité (explication au point a.4).
- Ajout d'un emplacement réservé « Q » pour élargissement de la rue des Coutumes en lien avec le projet de logements et activités (explication au point a.1).

Tableau des emplacements réservés avant modification

Emplacements réservés	Destination	Superficie	Bénéficiaire
A	Prolongement de l'autoroute A16	18 525 m ²	ETAT
B	Elargissement de la rue D.CASANOVA	4 550 m ²	COMMUNE
C	Extension du cimetière	18 550 m ²	COMMUNE
D	Elargissement de la rue de la République	150 m ²	COMMUNE
E	Groupe scolaire et bassin tampon	6 800 m ²	COMMUNE
F	Espace libre public D.CASANOVA et élargissement de la rue de la nappe	4 920 m ²	COMMUNE
G	Espace public ruelle Tortue et rue A. PRACHAY	1 940 m ²	COMMUNE
H	Liaison douce	760 m ²	COMMUNE
I	Elargissement de la sente des Rougeolles et espace libres public	2 800 m ²	COMMUNE
J	Elargissement de la rue E. LAVAL (ex-sente du Clos Perrot)	1 550 m ²	COMMUNE
K	Elargissement de la route de la Bourgogne	2 070 m ²	COMMUNE
L	Amélioration du virage et plantations	3 700 m ²	COMMUNE
M	Aménagement voirie de la route de la Carrière	700 m ²	COMMUNE
N	Création voirie	360 m ²	COMMUNE
O	Aménagement voirie de la route de COURCELLES	970 m ²	COMMUNE

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

Tableau des emplacements réservés après modification

Emplacements réservés	Destination	Superficie	Bénéficiaire
A	Prolongement de l'autoroute A16	54 962 m ²	ETAT
B	Elargissement de la rue D.CASANOVA	4 550 m ²	COMMUNE
C	Extension du cimetière	18 550 m ²	COMMUNE
D	Elargissement de la rue de la République	150 m ²	COMMUNE
E	Groupe scolaire et bassin tampon	8 815 m ²	COMMUNE
F	Espace libre public D.CASANOVA et élargissement de la rue de la nappe	4 920 m ²	COMMUNE
G	Espace public ruelle Tortue et rue A. PRACHAY	1 940 m ²	COMMUNE
H	Liaison douce	760 m ²	COMMUNE
I	Elargissement de la sente des Rougeolles et espace libres public	2 800 m ²	COMMUNE
J	Elargissement de la rue E. LAVAL (ex-sente du Clos Perrot)	1 550 m ²	COMMUNE
K	Elargissement de la route de la Bourgogne	2 070 m ²	COMMUNE
L	Amélioration du virage et plantations	3 700 m ²	COMMUNE
M	Aménagement voirie de la route de la Carrière	700 m ²	COMMUNE
N	Création voirie	360 m ²	COMMUNE
O	Aménagement voirie de la route de COURCELLES	1 680 m ²	COMMUNE
P	Élargissement de l'emprise de la rue du Beauregard	334 m ²	COMMUNE
Q	Élargissement de la rue des Coutumes (+1,50m)	227 m ²	COMMUNE
TOTAL		108 068 m²	

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

E. Modifications du rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la présente notice pour justifier et intégrer les modifications du PLU.

Ces modifications permettront d'intégrer les projets réalisés, et de réaliser le projet à venir.

4. Compatibilité du projet avec le cadre réglementaire

Évolution du cadre législatif

Le projet permet de modification s'inscrit en compatibilité avec le cadre législatif qui évolue, pour tenir compte notamment des lois : n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) (Jo du 26/03/14), et n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

Cette procédure s'est déroulée sous le régime du code de l'urbanisme précédant la réforme engagée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Elle porte sur la modification d'un PLU approuvé en application du code de l'urbanisme avant réforme. Les références législatives au code de l'urbanisme en application avant la réforme sont donc maintenues dans ce document.

Le projet permet :

- Une plus grande mixité sociale par le développement de logements locatifs aidés (conformité avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), loi portant engagement national pour le logement (ENL) ; la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, et la loi n°2013-61 du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social),
- De répondre aux attentes du Plan de cohésion sociale de 2004 avec un programme d'urgence en matière de construction de logements locatifs sociaux, et à la loi du 5 mars 2007 qui institue le droit au logement opposable et désigne l'Etat comme le garant du droit au logement.

Le projet s'inscrit donc en compatibilité avec le cadre législatif.

a. Compatibilité avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE 2013) :

À l'occasion de la procédure, ce chapitre présente la compatibilité du PLU avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

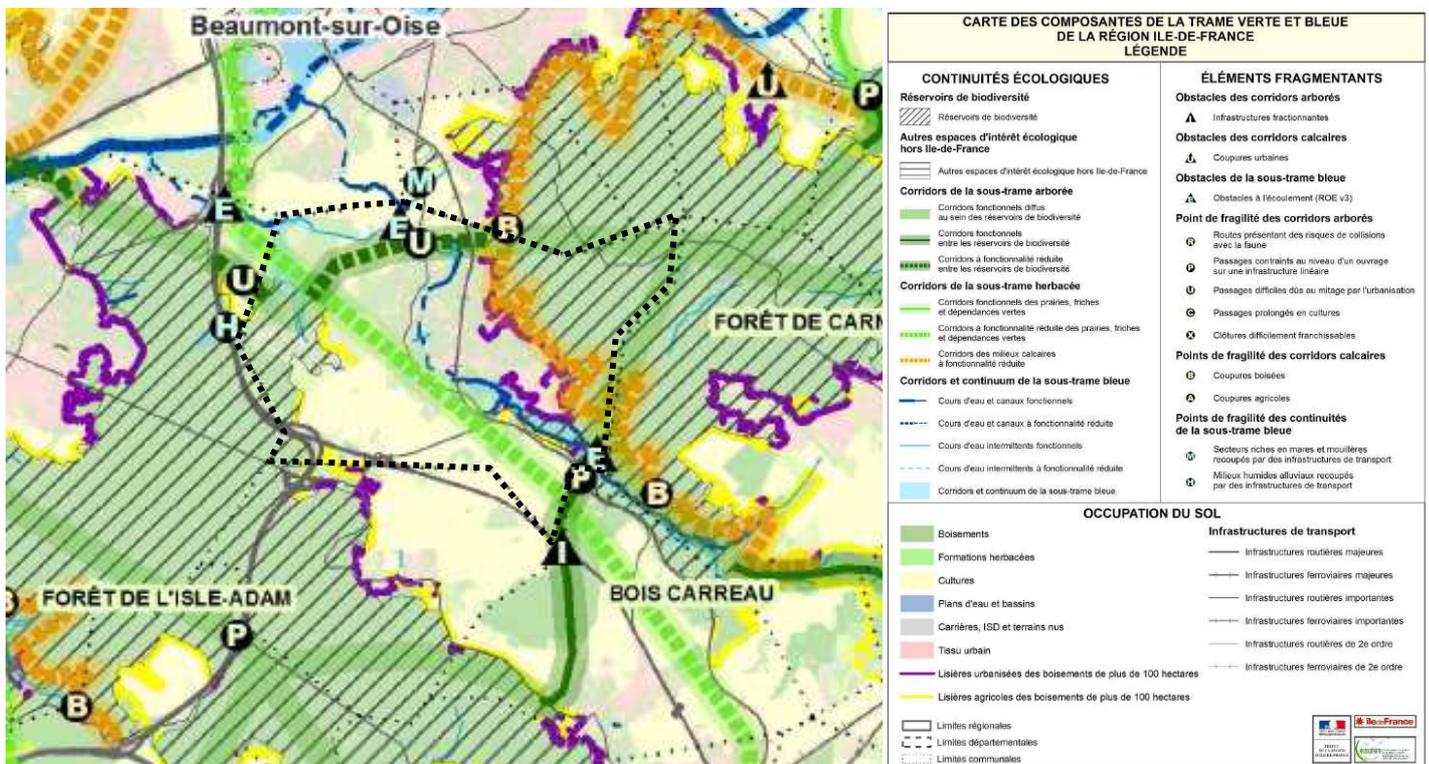
Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural. Elle trouve son origine dans les lois dites Grenelle I de 2009 et Grenelle II de 2010.

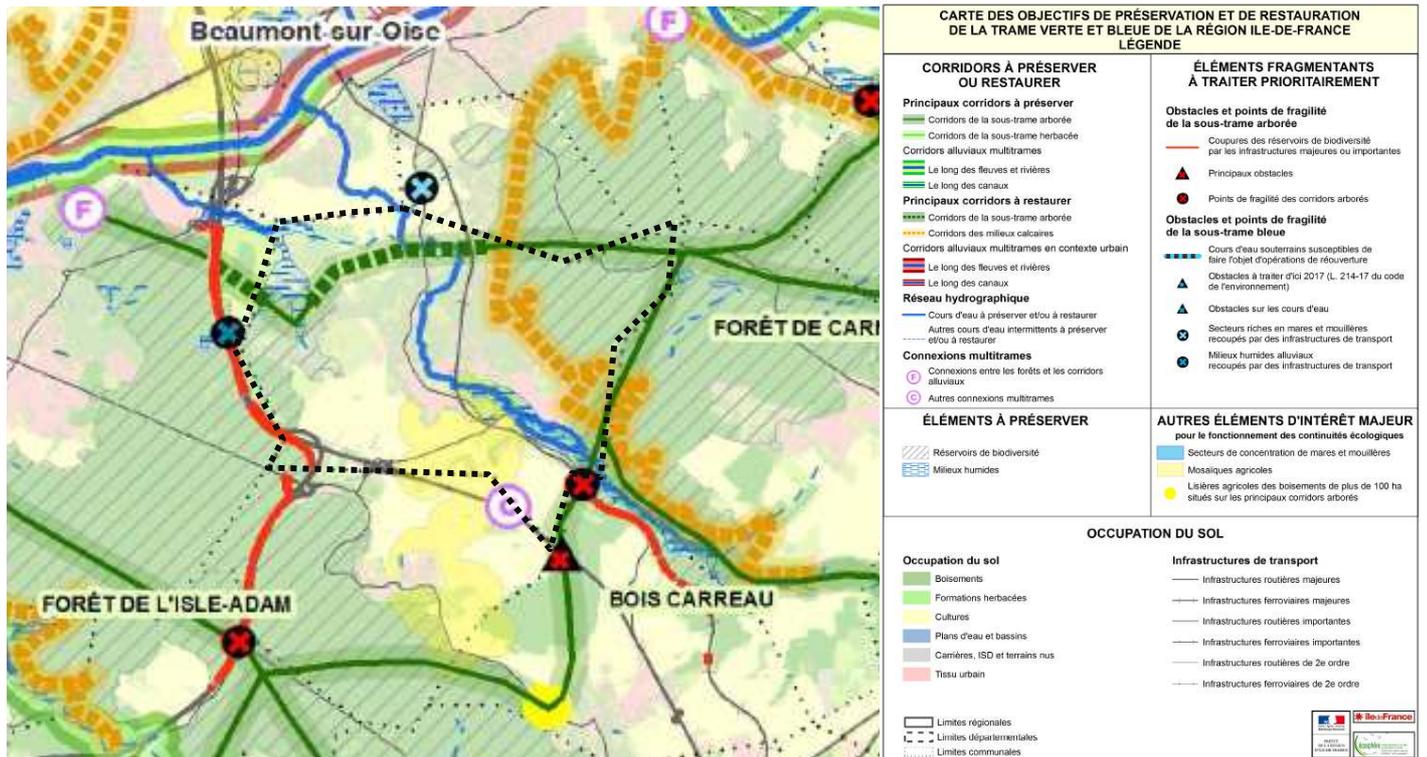
La loi ALUR du 24 mars 2014 consacre la prise en compte des enjeux de biodiversité notamment dans le plan local d'urbanisme (PLU), en mettant en valeur la biodiversité et les continuités écologiques à prendre en compte (Articles CU-L.122-1-2, L.123-1-2, L.123-1-4).

La prise en compte « ou prise en considération » du SRCE est une obligation de compatibilité sous réserve de dérogations motivées ». La compatibilité consiste à ne pas contrarier les principes de continuités.

Les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) peuvent spatialiser et rendre opérationnels des objectifs d'aménagement tout en portant sur la conservation d'un espace naturel dans un secteur à urbaniser afin d'assurer la cohérence de la trame verte et bleue dans les zones dédiées à des projets d'ensemble. La loi ALUR met en exergue les enjeux de la biodiversité en indiquant qu'une OAP peut définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques. Il est également possible de fixer un coefficient de biotope dans le règlement du PLU, en imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE





Pour Presles, les enjeux écologiques concernent la préservation des boisements, espaces naturels et agricoles qui assurent des continuités physique et fonctionnelle de corridors écologiques locaux au nord du territoire, et au niveau de la vallée humide.

Dans le cas présent, les orientations du SRCE sont traduites :

- dans les OAP, par l'aménagement de continuités vertes, la création de noues pour la gestion des eaux pluviales, le maintien de cheminements assurant des continuités entre la vallée et les différents secteurs de la commune ;
- dans les articles 13 qui imposent des coefficients d'espace vert de pleine terre pour les surfaces non bâties ;
- dans les articles 11 qui réglemente dans certaines zones les clôtures afin de manière à ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques, et les ruissellements ;
- la prise en compte des contraintes liées aux risques naturels (PPRi, ruissellement ...) ;
- la protection des zones naturelles de la vallée et des coteaux boisés par un classement en zone N et un règlement adapté pour garantir la préservation des espaces naturels.

Les modifications du PLU permettent des ajustements de règlement et de zone ne modifiant pas l'économie générale du PLU, et ne portant pas atteinte aux espaces naturels protégés.

Le projet de territoire respecte donc les grands principes de protection des espaces naturels, et des continuités écologiques, il n'interrompt pas les corridors écologiques du SRCE. Le PLU s'inscrit donc en compatibilité avec le SRCE 2013.

b. Compatibilité du projet avec le SDRIF 2013:

À l'occasion de la procédure, ce chapitre présente la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France 2013 (SDRIF) approuvé par décret de l'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L. 141-1, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.» Cette approche spatiale de l'aménagement s'inscrit dans une approche plus stratégique du développement francilien. Le SDRIF identifie les enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques permettant de répondre à ces enjeux.

Le SDRIF assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Il n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement et qui devront également être prises en compte par les collectivités.

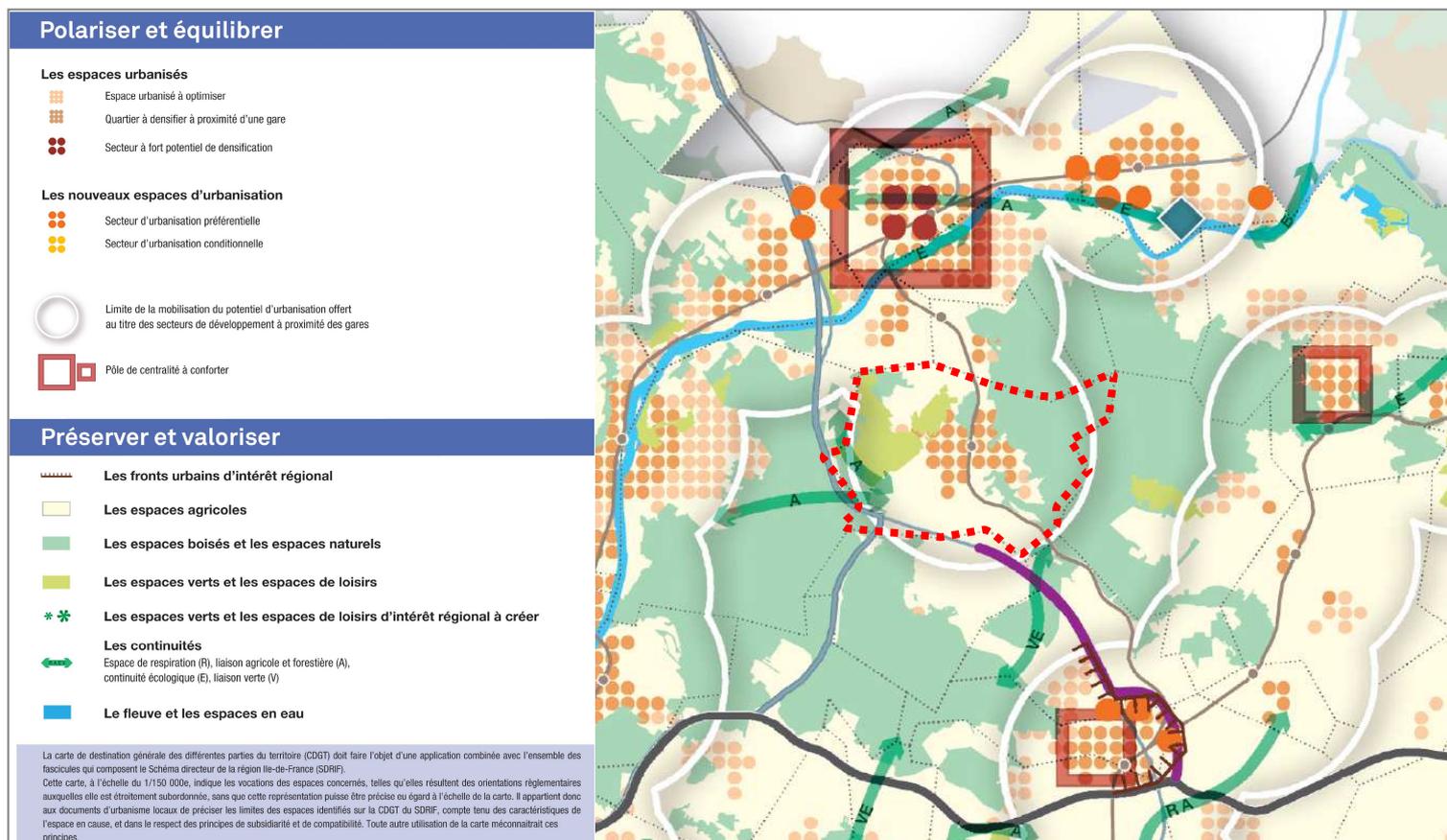
Le PLU approuvé le 30 janvier 2014, a été élaboré pour être compatible avec le Schéma directeur de la région-Ile-de-France (SDRIF) de 1994 en vigueur durant la procédure.

La région Ile-de-France a approuvé le SDRIF 2013 par délibération du Conseil régional du 18/10/2013. **Le SDRIF 2013 a été rendu opposable par décret de l'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.**

Extrait du SDRIF 1994 :



Extrait du SDRIF 2013 approuvé par la Région le 18 octobre 2013, rendu opposable par décret du 27/12/2013 (source SDRIF 20013 – carte et document d’orientations réglementaires).



Les éléments du SDRIF couvrant le territoire de Presles sont :

- Quartier à densifier à proximité d'une gare,
- Espace urbanisé à optimiser,
- Espaces agricoles,
- Espaces boisés et espaces naturels,
- Espaces verts et espaces de loisirs,
- Liaison agricole et forestière à l'ouest de la commune,
- Liaison verte et liaison écologique au sud est de la commune.

On peut noter que les principes de protection des espaces naturels affirmés dans le SDRIF 2013 reconduisent l'esprit des protections du SDRIF 1994 et sont bien pris en compte dans le PLU.

Source : Extrait du SDRIF 2013 (DO p.27 à p.42) :

Concernant le territoire communal de Presles, on distingue les destinations des sols suivantes au SDRIF 2013 :

- des espaces à dominante bâtie dédiés à l'habitat, à l'activité économique et aux équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.
- des espaces naturels agricoles ou boisés,
- des espaces verts et les espaces de loisirs.

Le territoire communal est concerné par les légendes et orientations suivantes du SDRIF :

- **Les espaces urbanisés et les nouveaux espaces d'urbanisation :**

L'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (cf. Orientations correspondantes).

Les espaces urbanisés comprennent :

- les **espaces urbanisés à optimiser** ;
- les **quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme ;
- les **secteurs à fort potentiel de densification**, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ils obéissent à des orientations spécifiques en fonction de la densification attendue et de leur capacité à y répondre.

- **Orientations pour les quartiers à densifier à proximité des gares :**



Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative sur la carte.

Les quartiers à proximité des gares doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

A Presles, le règlement du PLU, et la localisation des zones AU (à urbaniser), notamment programmée pour le développement du logement, se situe à proximité de la gare, dans un rayon de 500 m, donc en conformité avec le SDRIF.

- **Orientations pour les espaces urbanisés à optimiser :**



À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le règlement du PLU de Presles permet une densification des espaces urbanisés à optimiser, en conformité avec le SDRIF.

- **Orientations pour les secteurs de développement à proximité des gares**



Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- **Calcul pour la commune de PRESLES**

Analyse préalable de l'évolution des données population et logements entre 2008 et 2013 :

- 2008 : 1 546 logements, dont 1 435 résidences principales, pour 3 846 habitants (2,68 pers./ménage),
- 2013 : 1 619 logements, dont 1 445 résidences principales pour 3 713 habitants (2,57 pers./ménage).

La production de logements sur la période est donc de **+ 73 logements entre 2008 et 2013 (soit 14,6 logements par an)**, ce qui est dans la moyenne constatée durant 10 ans avant l'approbation du PLU, et conforme à la prévision du PLU de + 11 logements / an.

Cependant cette production de 73 nouveaux logements entre 2008 et 2013 n'a pas entraîné d'apport de population (-3,4%). Elle a été absorbée par les résidences secondaires (+16) et les logements vacants (+47), le nombre de résidences principales n'ayant augmenté que de 10 unités.

Extension de l'urbanisation :

La superficie de l'espace urbanisé de Presles est de 155 ha, correspondant à la superficie des zones urbaines (zones U du PLU). L'extension urbaine projetée à l'horizon 2030 correspond aux zones AU (à urbaniser), et présente une superficie de 7,13 ha, soit une **extension de + 4,6 % de la superficie de l'espace urbanisé communal**.

Les zones AU programmées pour le développement urbain, se situent dans le cercle de 2 km de rayon, centré sur la gare, et ne dépassent pas le potentiel d'urbanisation maximum de 5%.

L'extension urbaine projetée est donc en conformité avec le SDRIF.

Augmentation de la densité humaine :

Evolution de la densité humaine					
	nombre d'habitants	nombre d'emplois	espaces urbanisés (ha)	densité (hab+empl / ha)	évolution (%)
données MOS 2012	3701	603	155,8	27,6	
prospective PLU à 2030	4391	603	162,4	30,8	11,3

Dans le cas de Presles, l'orientation dominante est « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

L'objectif d'augmentation minimale de 15% des densités (densité humaine et densité moyenne des espaces d'habitat) entre 2012 et 2030 s'applique donc.

Pour 2012, les données du référentiel territorial du SDRIF (MOS) donne les informations suivantes :

- **3 701 habitants**,
- **603 emplois**,
- **155,8 ha d'espaces urbanisés** au sens strict (correspondant à la superficie des zones urbaines U du PLU = 155,3 ha).

Il en résulte une densité humaine de 27,6 habitants + emplois par hectare ((habitants + emplois) / superficie des espaces urbanisés).

A l'horizon 2030, les données ont été définies comme suit :

- **4 391 habitants** correspond à la prospective de population définie par le PLU de 2014, dans le Projet d'aménagement et de développement durables, et qui prévoit 4 313 habitants en 2027, soit par extrapolation 4 391 habitants en 2030.
- **603 emplois**, correspondant au nombre d'emplois existants en 2012. Il a été choisi de ne pas faire varier ce chiffre. En effet, le PLU n'établit pas de prospective en matière d'emploi. De plus l'INSEE a recensé 543 emplois dans la commune en 2013, soit une baisse de 60 emplois. Cependant on peut envisager la compensation de cette baisse par la création d'emplois à travers : les activités de commerces, de services et les équipements prévus dans les deux secteurs de projet mis en œuvre à l'occasion de la modification du PLU, ainsi que l'hébergement hôtelier prévu en zone 1AUG dans le PLU de 2014.
- **162,4 ha d'espaces urbanisés**. Ceux-ci correspondent aux espaces urbanisés de 2012 (155,8 ha) auxquels on ajoute la superficie des espaces potentiellement d'urbanisation d'ici 2030, soit la totalité des zones à urbaniser AU du PLU (1AUG : 1,71 ha + 1AU : 3,32 ha + 2AU : 2,1 ha).

Il en résulte une densité humaine de 30,8 habitants + emplois par hectare en 2030, soit une **évolution de la densité humaine de + 11,3 % entre 2012 et 2030**.

Augmentation de la densité moyenne des secteurs d'habitat :

Evolution de la densité moyenne des espaces d'habitat					
	nombre de logements		espaces d'habitat (ha)	densité log / ha	évolution (%)
données MOS 2012	1601		135,7	11,8	
prospective PLU à 2030	1817		141,6	12,8	8,8

Pour 2012, les données du référentiel territorial du SDRIF (MOS) donne les informations suivantes :

- **1 601 logements**,
- **135,7 ha d'espaces d'habitat**.

Il en résulte une densité moyenne des secteurs d'habitat de 11,8 logements par hectare.

A l'horizon 2030, les données ont été définies comme suit :

- **1 817 logements**. Cette évaluation a été réalisée à partir du nombre de logements prévus dans les différents secteurs d'OAP du PLU, de la densification du tissu urbain existant et d'une estimation des logements construits de 2013 à 2016.

Le PLU 2014 programme la construction de 117 logements. La modification de PLU porte cette programmation à 172 logements, dont une partie importante s'inscrit à proximité de la gare.

Une partie des logements seront de type logements locatifs aidés.

Le programme comporte également des activités de commerces et de services, et des équipements.

L'évolution des règles du PLU dans les zones U (suppression du COS dans les articles 14), va permettre d'augmenter les capacités de densification du tissu urbain existant. Avec l'estimation des logements nouveaux 2013-2016, on parvient 216 logements nouveaux à l'horizon 2030.

Récapitulatif du potentiel de développement de logements 2013-2030 dans le PLU 2014 avec la modification 2017			
	Superficie	Nb logements	Répartition
PLU 2014			
OAP Le Vivier zone 1AU	3,32	53	avec 20% pour espaces verts / circulation et 20 log/ha
Dans le tissu urbain constitué			
24 dents creuses dans le tissu urbain constitué - partie 4 p.24 du Rapport de présentation du PLU de 2014		18	25% de rétention foncière
A long terme			
OAP La Sablonnière Zone 2AU	2,1	34	avec 20% pour espaces verts / circulation et 20 log/ha
Modification PLU 2017			
OAP Secteur des Coutumes	1,5	32	20% locatifs aidés T2 T3 privilégiés 28 logts + 4 dans la sente
OAP Place de la Gare	0,75	35	30% locatifs aidés (12 logts) 10% de T1, 75% T2-T3, 15% de T4
Estimation des logements nouveaux 2013-2016		44	à raison de + 11 log / an (idem évolution 1999-2013)
TOTAL		216	

- **141,6 ha d'espaces d'habitat** Ceux-ci correspondent aux espaces d'habitat de 2012 (135,7 ha) auxquels on ajoute la superficie des nouveaux espaces d'habitat à l'horizon 2030 (nouvelles zones dédiées à l'habitat = partie de UB2 (1,3 ha) dédiée à l'habitat : 0,5 ha + 1AU : 3,32 ha + 2AU : 2,1 ha), soit 141,6 ha.

Il en résulte une densité des espaces d'habitat de 12,8 logements par hectare en 2030, soit une **évolution de la densité moyenne des secteurs d'habitat de + 8,8 % entre 2012 et 2030.**

Ainsi les projets de construction rendus possible par le PLU et la présente modification n°1, vont permettre une évolution de 11,3% de la densité humaine et de 8,8% de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, dans une démarche visant à atteindre la compatibilité avec l'objectif de 15 % attendu en application du SDRIF.

- **Les espaces naturels à préserver et valoriser**

Le SDRIF distingue : espace agricole ; espace boisé ou espace naturel ; espace vert et espace de loisirs à préserver et valoriser pour la reconnaissance des multiples fonctions qu'ils assurent individuellement et surtout collectivement. L'essentiel de ces fonctions peut être classé en quatre grandes familles :

- fonctions économiques, en particulier de production : produits agricoles, eau potable, approvisionnement en matériaux, en énergies renouvelables, etc., contribuant à l'attractivité du territoire ;
- fonctions environnementales : support de biodiversité, prévention des risques naturels, rafraîchissement, etc., assurant la vitalité et la pérennité du territoire ;
- fonctions sociales : facteur de calme, de ressourcement, de loisirs, de lien social, intérêt paysager, etc., participant à la qualité du vivre ensemble ;
- structuration de l'espace régional.

- **Orientations pour les espaces agricoles**



Les espaces agricoles

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole.

Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, sous réserve des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles. Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le 3.5 (Les continuités: espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

Pour Presles, les espaces agricoles sont protégés par un classement en zone A (agricole) ou N (naturelle) et un règlement adapté pour assurer leur pérennité.

- **Orientations pour les espaces boisés et les espaces naturels**



Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Doit être assurée l'intégrité des bois et forêts :

- de plus de 0,5 hectare dans le cœur de métropole ;
- de plus de 1 hectare dans le reste de la région.

Toutefois, lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités écologiques conformément au 3.5 (Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle, boisée des sols concernés.

Les espaces naturels non boisés intégrés aux espaces boisés doivent être préservés et n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les documents d'urbanisme veilleront à adapter les mesures d'identification et de protection en fonction de ces vocations. Les lisières des espaces boisés cartographiés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être protégées: en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

Pour Presles, ces espaces sont protégés un classement en zone N (naturelle), et un règlement adapté pour assurer leur pérennité. Les lisières de forêt, en dehors des sites urbains constitués, sont protégées par une inscription graphique au plan matérialisant le recul de 50 m à respecter en application du SDRIF.

A l'occasion de la modification du PLU, le graphisme matérialisant la protection des lisières est revu pour améliorer la lisibilité du plan de zonage.

- **Orientations pour les espaces verts et les espaces de loisirs**



Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes, telles que capacité

d'expansion des crues, rafraîchissement des quartiers, préservation de la biodiversité en milieu urbain, etc. Ils sont un élément indispensable à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale.

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics ;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires ;
- les bases de plein air et de loisirs locales et régionales ;
- les parcs liés aux activités de loisirs, les parcs animaliers, les zoos, les parcs d'attractions;
- les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts: les golfs, les hippodromes, les campings;
- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);
- certains parcs de châteaux et d'abbayes comportant des enjeux régionaux en matière de patrimoine et de tourisme, notamment les châteaux de Vaux-le-Vicomte, de Champs-sur-Marne, de Fontainebleau, de Breteuil, de Courson, de Thoiry, de la Roche-Guyon, de Villarceaux, d'Écouen, et de Saint-Jeand-Beauregard, et les domaines des abbayes de Royaumont, Port royal des champs, et des Vaux-de-Cernay.

Les espaces verts et les espaces de loisirs cartographiés sont figurés par l'aplatissement pâle sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces verts et les espaces de loisirs d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre, sur des espaces bâtis, ouverts urbains, voire agricoles, boisés ou naturels, sont symbolisés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire:

- par le symbole _1 pour ceux de plus de 5 hectares, qui correspondent à des équipements verts et des espaces de loisirs de niveau régional;
- par le symbole _2 pour ceux de 2 à 5 hectares, qui correspondent à un échelon intermédiaire d'espace vert.

Ces espaces figurent sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF car ils constituent des « équipements verts » destinés à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires et présentent un enjeu régional. L'indication de ces espaces verts à créer a notamment pour objectif de ne pas obérer leur réalisation. Ils n'excluent pas la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.

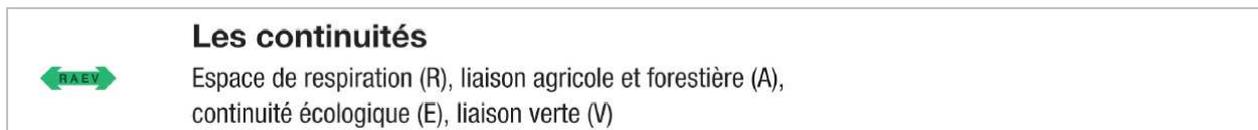
Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents (2.1 Orientations communes). Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment:

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en coeur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les bases de plein air et de loisirs, les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

A Presles, les espaces verts et les espaces de loisirs du SDRIF concernent le golf (zonage N).

- **Orientations pour les continuités** : espaces de respiration, **liaisons agricoles et forestières**, continuités écologiques, **liaisons vertes**



La préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes, via des circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

Sont considérés par le présent schéma comme continuités :

- les espaces de respiration, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage ;
- les continuités écologiques, qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ;
- les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux;
- les liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.

Ces espaces sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Ils confortent l'organisation générale et les différentes fonctions des espaces ouverts.

La carte du SDRIF distingue : les espaces de respiration (R) ; liaisons agricoles et forestières (A) ; continuités écologiques (E) ; et liaisons vertes (V).

Ces flèches représentent les segments à enjeux pour pérenniser l'intégralité de la continuité.

Les segments de continuités écologiques représentés sont ceux faisant partie des continuités principales d'intérêt régional ou suprarégional du SRCE, où un conflit potentiel apparaît au regard des projets de changement d'affectation des sols.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.).

Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions: espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à éviter, et le cas échéant à réduire (et à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Le territoire de Presles est concerné par des continuités de type A (agricoles et forestières) pour sa partie ouest. Une liaison verte et écologique rejoint le Sud est du territoire communal depuis Monsoult et Maffliers assurant le lien entre les forêts domaniales de L'Isle Adam et de Carnelles. Le projet de territoire comprend des espaces verts en zone A ou N pour maintenir des continuités écologiques.

**La commune de Presles respecte donc les grands principes de protection des espaces naturels, et les objectifs de densification ou d'optimisation des zones urbaines.
Le PLU s'inscrit donc en compatibilité avec le SDRIF 2013.**

5. Procédure :

Les évolutions présentées, dans le cadre de cette présente modification n°1 du PLU, sont conformes aux orientations du PLU de 2014, aux lois SRU, UH et Grenelle 1 et 2 (loi ENE), ALUR, LAAAF, et au Schéma Directeur de la région Ile-de-France.

- Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, et entre dans le champ d'application de l'article L.123-13-1 (nouveau CU L. 153-36 et suivants) du code de l'urbanisme :
 - Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Considérant le point précédent, et le territoire n'étant pas concerné par la proximité d'un site Natura 2000, cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret n°202-995 du 23/08/2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.
- La modification du PLU a été présentée en enquête publique du 16 janvier 2017 au 16 février 2017 inclus.
- Après la mise à l'enquête publique et l'approbation par le Conseil municipal, la modification sera rendue exécutoire :
 - Par l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme,
 - 1 mois après transmission au Préfet sous réserve de l'absence de remarques de ce dernier.

La présente modification du PLU est compatible avec les objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé le 30 janvier 2014. Elle découle d'une adaptation du document pour suivre l'évolution du contexte législatif et pour résoudre des erreurs matérielles ou d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU.

Elle ne porte que sur des évolutions mineures respectant l'économie générale du PLU.