



**COMMUNE DE PRESLES (95590).**

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

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

**Etaient présents :**

M. BEMELS, Maire,  
M LOHYER, M DEGHAÏE, Mme CHAUMERLIAC, Mme GOASDOUE, Mme LAMBEL,  
M SCHOLLA, M VIOLETTE et Mme TISSU Adjoints,  
M REGNIER, Mme GREEN, Mme FOURCROIX, M WEIFFENBACH, M FISSEUX, Mme  
CAUDRON, M MONSILLON, Mme DUBIN, M SOURON et Mme LOUNIS.

**Absents représentés :**

Mme BERTHAULT représentée par Mme CHAUMERLIAC, M DERRACHI représenté par  
M FISSEUX, M BARBIER représenté par M LOHYER et Mme DYKMANS représentée par  
Mme DUBIN.

**Absents excusés :**

Mme PONCE, Mme LESTAVEL et M GOSSET.

**Absents :**

Mme LALLALI.

**Secrétaire de séance :**

Mme CHAUMERLIAC.

Date de convocation : 21 janvier 2014.  
Date de publication : 21 janvier 2014.

Nombre d'élus en exercice : 27.  
Nombre d'élus présents : 19.  
Nombre d'élus votants : 23.

**Objet de la délibération :**

Plan local d'urbanisme approbation



Monsieur le Maire, en préliminaire, rappelle le cadre juridique de la procédure en cours :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants,
- la délibération en date du 09 décembre 2010 prescrivant la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation,
- la délibération en date du 15 septembre 2011 concernant le débat sur le PADD,
- la délibération en date du 11 avril 2013 arrêtant le second projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,
- l'avis de l'État en date du 31 juillet 2013,
- les avis des personnes publiques associées et consultées,
- l'arrêté municipal en date du 13 juin 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire rappelle que :**

- l'enquête publique s'est tenue du lundi 02 septembre au samedi 05 octobre 2013,
- le rapport a été remis par Mme le Commissaire enquêteur en mairie le 06 novembre. Ce document a été immédiatement mis à la disposition du public en mairie et quelques jours après en ligne sur le site de la mairie.

Monsieur le Maire précise que Mme la Commissaire enquêteur fait apparaître dans son rapport que la mobilisation de la population lors de l'enquête publique a été conforme à la normale. La quasi-totalité des dépositions ne porte pas sur les grands enjeux traduits dans le PLU mais plutôt sur des cas particuliers circonscrits à la parcelle ou à un groupe de parcelles.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire indique que Mme la Commissaire enquêteur mentionne à la page 62/64 que 18 observations ont été portées sur le registre auxquelles s'ajoutent 24 courriers et 2 dossiers avec pétition.**

Il convient de remarquer que bon nombre de ces remarques avaient déjà fait l'objet d'une réponse de la Commune aux requérants lors de l'arrêt du PLU.

Elles sont reprises dans un tableau annexé à la présente délibération et regroupées principalement soit par thème, soit par secteur géographique. Chaque demande est résumée et au regard apparaît la réponse de la Commune.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire mentionne que Mme le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves (page 62/64) :**

1. La première réserve concerne les plans annexés qui ne semblent pas correspondre à la réalité actuelle pour certaines parcelles. Les différences sont liées uniquement au fait que le fond de plan utilisé pour les plans de zonage 1/3 à 3/3 a été fourni en 2010 par le service du cadastre (lors du lancement de l'élaboration du PLU) et que depuis,

le foncier a évolué à cause des divisions, des redécoupages parcellaires.... La Commune est tout à fait consciente de cette distorsion mais elle ne peut pas prendre en compte la remarque de Mme le Commissaire enquêteur d'autant, qu'au fil du temps, le foncier évoluera naturellement sans que les plans du PLU puissent être mis à jour. En « fin de vie » du PLU, la réalité du foncier ne correspondra plus aux plans du PLU. Actuellement, ces distorsions existent avec le POS approuvé le 23 mars 2000 sans pour autant porter préjudice aux administrés.

2. La seconde réserve porte sur l'emplacement du projet hôtelier qui doit être réexaminé. Le zonage spécifique destiné à l'édification d'un hôtel sur le golf a été purement et simplement supprimé.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire ajoute que Mme le Commissaire enquêteur, en plus des deux réserves ci-dessus, a repris dans son rapport onze recommandations émises par les personnes publiques associées (page 63 et 64/64) lors des deux arrêts du PLU.**

Dans le cadre du second arrêt du PLU, la Commune avait déjà pris en compte huit de ces onze remarques formulées par les personnes publiques associées (PPA) lors du premier arrêt et rappelées par Mme le Commissaire enquêteur dans son rapport à savoir :

1. la troisième recommandation relative au reclassement de la zone UE où se trouvent les équipements sportifs,
2. la quatrième recommandation relative à l'augmentation à 15 mètres de la hauteur des constructions à usage agricole,
3. la cinquième recommandation relative à la suppression de l'OAP de la zone 2AU dans la mesure où les réseaux sont insuffisants,
4. la sixième recommandation relative à la modification du règlement, des plans et des annexes pour tenir compte des recommandations des PPA,
5. la septième recommandation relative aux modifications suite aux remarques émises par la SNCF,
6. la huitième recommandation relative à la bande de constructibilité. Elle a été prise en considération. Elle fait l'objet de précisions qui figurent à la fin de la présente délibération,
7. la neuvième recommandation relative à une carrière abandonnée située au nord est de la commune. Après vérification, le plan du PLU reprend fidèlement les informations transmises par les services de l'Etat,
8. la onzième recommandation relative aux indicateurs de suivi du PLU figurent bien dans le rapport de présentation.

**Monsieur le Maire indique que seules trois recommandations doivent être prises en compte dans le cadre de la présente procédure d'adoption du PLU. Elles modifient de facto le PLU arrêté et soumis à enquête publique :**

1. la première recommandation concerne la compatibilité du PLU avec la loi « grand Paris » du 15/06/2011. Cette mention a été supprimée dans le rapport de présentation,
2. la seconde recommandation concerne la diversité du parc de logements par la production de logements sociaux. La Commune n'est pas tenue réglementairement à produire

des logements mais par souci de solidarité et par anticipation, la Commune a pris en compte les dispositions de l'article L123-5-16 qui s'appliquera aux zones Ua, Ub et Up et UA 1 et 2 en prévoyant pour des opérations groupées, l'obligation de créer des logements sociaux selon le tableau ci-dessous :

de 5 à 20 logements	20% de logements sociaux	arrondi à l'entier inférieur
au-delà de 20 logements	30% de logements sociaux	arrondi à l'entier inférieur

Dans cette logique, il a été décidé sur le secteur sis à l'angle de la rue des Coutumes et de la rue Brossolette que la référence à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme serait supprimée tout en conservant le zonage UB.

3. la dixième recommandation concernant la justification détaillée quant au choix de zonage agricole paysager déjà précisé dans le rapport de présentation, a fait l'objet d'un complément.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire apporte des précisions sur la huitième recommandation qui concerne la bande d'implantation de 30 mètres par rapport à la voie comme indiqué à la page 2/4.**

Cette bande d'implantation a été instaurée dans le POS du 23 mars 2000 pour répondre à deux contraintes liées au site, soulevées par les services de l'Etat :

- la nécessité de réduire les surfaces artificialisées pour réduire les effets de ruissellement clairement identifiés par le Plan Prévisionnel des Risques d'Inondations (PPRI) et le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) interdisant de facto les divisions en drapeau et les longues voies en impasse pour les desservir,
- la nécessité d'éviter les divisions en drapeau qui créent plusieurs fronts bâtis successifs parallèles à la voie afin de préserver la qualité du site et en particulier les coteaux et les franges boisées.

Il convient de rappeler que la totalité de la Commune est classée dans le site inscrit « des trois forêts » et comporte trois monuments classés.

Au PLU, cette bande a été portée de 25 mètres (dispositions au POS du 23 mars 2000) à 30 mètres. De plus, l'abandon des normes concernant la largeur de façade, la superficie minimale de constructibilité et l'augmentation du COS en zone UB (0,25>0,30) et UP (0,20 ou 0,25 à 0,35) doit permettre de répondre en partie aux recommandations des PPA mais aussi aux remarques formulées par les particuliers lors de l'enquête publique tout en prenant en compte les fortes contraintes du site.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire achève son exposé technique en indiquant que :**

- la Commune de Presles est soumise au SDRIF mais aussi à un fort taux de boisement qui empêche toute extension du périmètre urbain sur des zones naturelles. De plus, la nécessité de réaliser des aménagements sur des zones comme les coteaux mais aussi l'absence de viabilité obligent au maintien des zones « NA » du POS du 23 mars 2000 dénommé « AU » au PLU en cours d'adoption afin de ne pas arriver à une urbanisation au

coup par coup contraire à l'objectif premier de ces zones,

- les contraintes et les obligations qui pèsent sur le site aboutissent globalement à un maintien des enveloppes urbaines définies dans le POS approuvé le 23 mars 2000 en permettant une densification du tissu urbain grâce à « un toilettage » du règlement selon les grandes lignes décrites au chapitre précédent.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire conclut son exposé global en indiquant que la présente délibération :**

- fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département,
- sera exécutoire à compter de sa transmission au Sous Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité,
- sera adressée à Monsieur le Préfet du Val d'Oise, à Monsieur le Sous Préfet de l'Arrondissement de Pontoise et à Madame la Directrice Départementale des Territoires.

Le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.

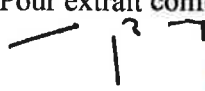

\*\*\*\*\*

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

- **à la majorité (abstention MM DERRACHI et FISSEUX) a approuvé le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément à l'article L. 123.10 du Code de l'Urbanisme.**



Ainsi délibéré les jours, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme le 31 janvier 2014.

Le Maire: P BEMELS (Val-d'Oise)

Mention exécutoire: acte exécutoire en application de la loi du 02 Mars 1982  
Transmis en Sous-préfecture : le **04 FEB. 2014**  
Publié : le  
Notifié : le  
Exécutoire : le **06 FEB. 2014**

Le Maire: P BEMELS

