

PRESLES

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 4/4: Choix retenus, Incidences du projet sur l'environnement et
Indicateurs de suivi

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Sommaire



Deuxième Partie : Choix retenus.....	5
Présentation de la Superficie des zones.....	6
Différences POS/PLU.....	7
Evolution de l'urbanisation.....	9
Consommation des espaces agricoles et naturels.....	13
Justifications du PADD.....	14
Emission de GES	16
Justifications du règlement écrit et graphique.....	24
<i>Justifications de la zone U.....</i>	<i>26</i>
<i>Justifications de la zone AU.....</i>	<i>36</i>
<i>Justifications de la zone A.....</i>	<i>41</i>
<i>Justifications de la zone N.....</i>	<i>43</i>
Justification des orientations liées à la mixité sociale	46
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation.....	47
<i>Justifications de l'OAP 1.....</i>	<i>47</i>
<i>Justifications de l'OAP 2.....</i>	<i>48</i>
<i>Justifications de l'OAP 3.....</i>	<i>49</i>
<i>Justifications de l'OAP 4.....</i>	<i>50</i>
Justifications des emplacements réservés.....	51
Justifications des espaces boisés classés.....	52
Justifications de la liste des éléments remarquables du paysage.....	53
Troisième Partie : Incidences sur l'environnement.....	55
Incidences sur le milieu physique	56
Incidences sur le milieu naturel.....	57
Incidences sur le milieu urbain.....	58
Incidences sur l'environnement économique et social.....	58
Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement.....	60
Quatrième Partie : Indicateurs de suivi	63





Deuxième partie

Choix retenus



Superficie des zones



Type de zone	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
Zone Urbaine (U)	± 1 552 845 m²	± 155.28 ha	15.27 %
UA	± 191 553 m ²	± 19.16 ha	1.88 %
UB	± 965 157 m ²	± 96,52 ha	9.49 %
UE	± 63 521 m ²	± 6,35 ha	0,62 %
UI	± 91 098 m ²	± 9.11 ha	0.90 %
UP	± 241 516 m ²	± 24.15 ha	2.38 %
Zone à Urbaniser (AU)	± 71 327 m²	± 7.13 ha	0.70 %
1AUG	± 17 132 m ²	± 1,71 ha	0.17 %
1AU	± 33 230 m ²	± 3.32 ha	0.33 %
2AU	± 20 965 m ²	± 2.10 ha	0.21 %
Zone Agricole (A)	± 2 770 181 m²	± 277.02 ha	27.24 %
A	1 806 168 m ²	180,62 ha	17,76 %
Ap	964 013 m ²	96,40 ha	9,48%
Zone Naturelle (N)	± 5 773 821 m²	± 577.38 ha	56.78 %
N	± 3 970 996 m ²	± 397,10 ha	39,05 %
Nh	± 532 946 m ²	± 53.30 ha	5.24 %
Ng	± 1 269 879 m ²	± 126.99 ha	12.49 %
Total	± 10 168 174 m²	± 1016.81 ha	100 %

EBC POS révisé 2000 (ha)	EBC PLU (ha)	Part de la surface totale (%)
441.57	404.47	39.78 %

La différence entre les deux documents réside essentiellement dans la demande du Conseil Général de déclasser l'Espace Naturel Sensible du Marais du Moulin Neuf d'une superficie de 9,74 ha et dans le détournement des cheminements et routes.

Différences POS/PLU



Principaux changements	Motifs
<p>De manière globale, le zonage du PLU n'est que très sensiblement différent du POS. Il reprend les principes de ce dernier en les adaptant aux évolutions constatées.</p> <p>Adaptation du zonage à la typologie et à la nouvelle occupation du sol.</p> <p>Prise en compte des espaces urbains mixtes (habitat, activité peu nuisante, services, etc.).</p> <p>Meilleure distinction des types d'occupation du sol que ce soit concernant les zones urbaines ou les zones naturelles et agricoles</p>	<p>Évolution de la situation communale</p> <p>Prise en compte des différences de morphologies urbaines présentes dans le tissu aggloméré.</p> <p>Protéger les espaces naturels.</p> <p>Prise en compte des risques</p> <p>Prise en compte des documents supra communaux</p>
<p>Intégration dans le règlement de dispositions faisant suite à l'évolution réglementaire</p>	<p>Le POS employait des termes qui ne sont aujourd'hui plus utilisés dans les PLU. De même certaines règles ont été refondues afin de les mettre en conformité avec le contexte actuel.</p>
<p>Le PLU met en avant la volonté de préserver le patrimoine urbain et les richesses naturelles, d'où le maintien de certaines bandes de constructibilité et le passage de certains secteurs Na en N ou A.</p>	<p>Volonté forte de préservation du cadre de vie des habitants et de mise en valeur du paysage.</p>
<p>Transformation des zones UG et UH en UP et UB</p>	<p>Les secteurs ne faisant pas partie intégrante des centres anciens ont été classés en UG ou UH dans le POS. Le PLU reprend la même volonté. Néanmoins, un nouveau découpage semblait plus opportun à savoir une zone UP pour les extensions réalisées sous forme de projet et UB pour les extensions réalisées plus ponctuellement.</p>
<p>Suppression de la zone UY</p>	<p>Intégration du domaine ferroviaire aux zones contiguës à la demande de RFF</p>
<p>Création de la zone UE</p>	<p>Afin de permettre de mieux visualiser et d'intervenir de façon directe sur les équipements publics ou d'intérêt collectif, des secteurs spécifiques ont été créés</p>



Suppression de zones Na	Certaines zones Na ont été supprimées ou repensées en fonction des caractéristiques. La zone INA est une zone humide, elle a donc été classée en N. La zone IINA a été partiellement refondue en prenant en compte la préservation des milieux notamment en conformité du SDRIF qui impose une bande de protection de 50 mètres des lisières. La zone IIINA a été conservée. Sur les différentes zones IVNA, seules celles du « Vivier » et de la « Sablonnière » ont été conservées mais repensées. Les zones IVNA de Prérolles ont été supprimées afin de renforcer la centralité de la commune. Cela permettra également de limiter les déplacements. Les autres raisons ayant poussé à ces suppressions sont : la prise en compte du relief, des espaces boisés et des zones humides.
Création de zones N, Ng, et Nh en remplacement des NC et ND	Le zonage précédent rendait la lecture du POS assez floue. Cela ne permettait pas non plus de différencier les zones distinctement. En ce sens, le PLU voit la création de zones pour les massifs boisés et les espaces naturels intra urbain (N), une zone pour le green du golf (Ng), une zone pour les parcs des châteaux (Nh).

Zones du POS	Zones du PLU
UA (+ sous secteurs)	UA (sans sous secteurs) + UE
UG + UH	UB + UP
UI	UI
UY	Fusion avec les zones contigües (UA + UI + UP + UB + A + Nh + N)
NA	AU + A + N + UB
NC	A
NCa	Ap
ND + NB (+ sous secteurs)	N + Nh + Ng (sans sous secteurs)

Evolution de l'urbanisation



Paysage urbain

Elle est constituée de deux centres bourgs anciens (PRESLES et COURCELLES) et d'extensions plus contemporaines qui se situent en marge de ces centres ou permettent la jonction de ces derniers. La jonction s'est faite dans les années 1960. Le centre historique de PRESLES se situe en rive gauche du ru tandis que COURCELLES s'étend sur la rive droite du cours d'eau.

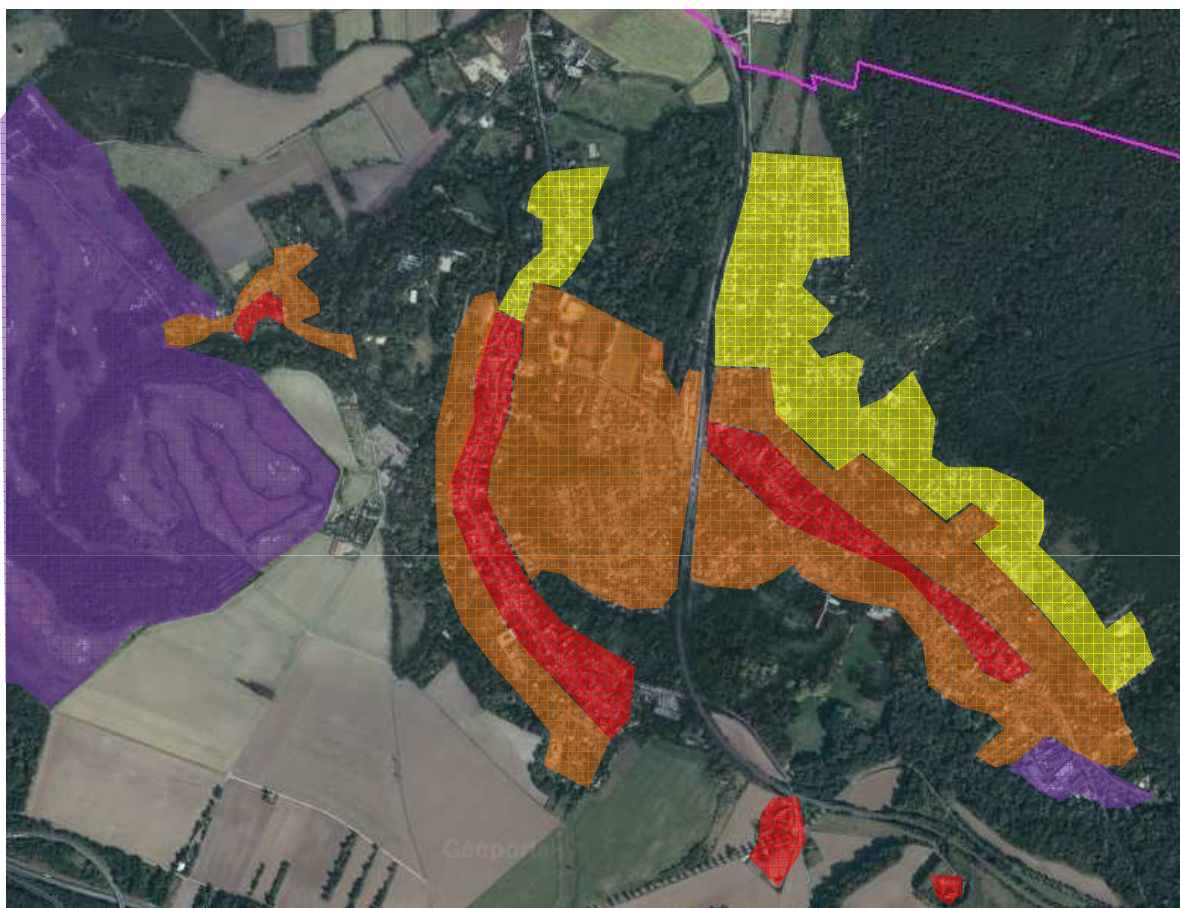
PREROLLES constitue le dernier hameau de la commune.





A noter également la présence de quatre écarts: « La Cave » et « Le Chenil » qui accueillent aujourd'hui une exploitation agricole et un haras, « Les Vanneaux » qui accueille aujourd'hui un golf et le « Val Pendant » constitué d'une ferme.

- L'urbanisation devient compacte dans les années 1970 en laissant peu d'ilot vierge de constructions. Ces zones sont peu à peu comblées et la commune s'étoffe.
- Même si les centres historiques se sont joints, deux traversées sont encore clairement identifiables. Il s'agit de la rue Pierre Brossolette et de la Rue Alexandre Prachay. La rue Danielle Casanova est également une voie importante pour la commune. Il s'agit de l'axe longeant la voie ferrée où l'urbanisation s'est faite dans les années 1950 et 1960.
- La dernière opération d'envergure est réalisée dans les années 1980 avec 52 pavillons (Le Beauregard).
- Depuis, les plus grosses opérations ne dépassent guère une dizaine de constructions en dehors du lotissement de la « Fontaine du Château ».
- La partie urbaine de PRESLES constitue aujourd'hui environ 17% de la superficie du ban communal.

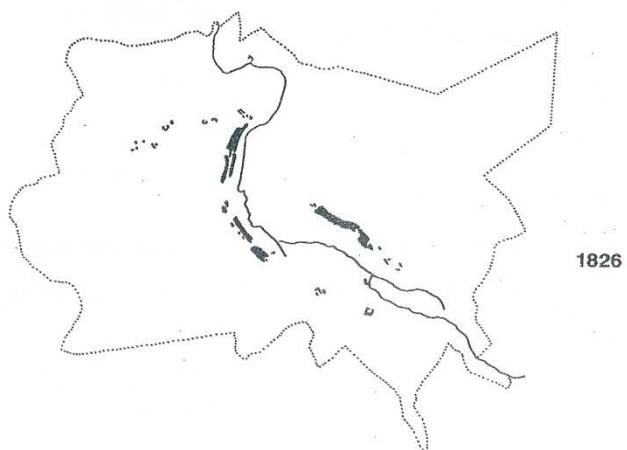
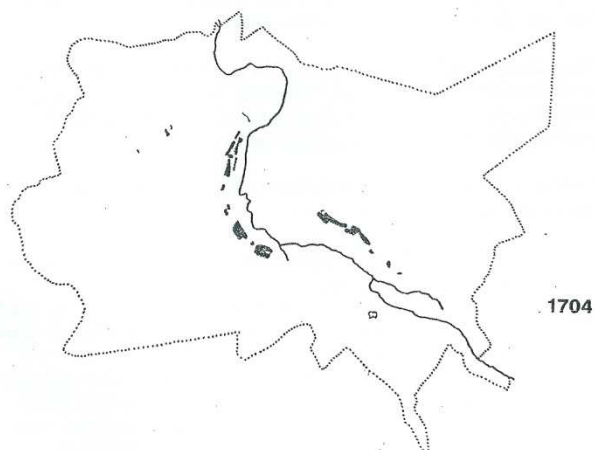


DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



-  Zone d'habitat ancien
-  Extension des années 1960 à 1990
-  Extension récente des post 1990
-  Zone d'activités et golf

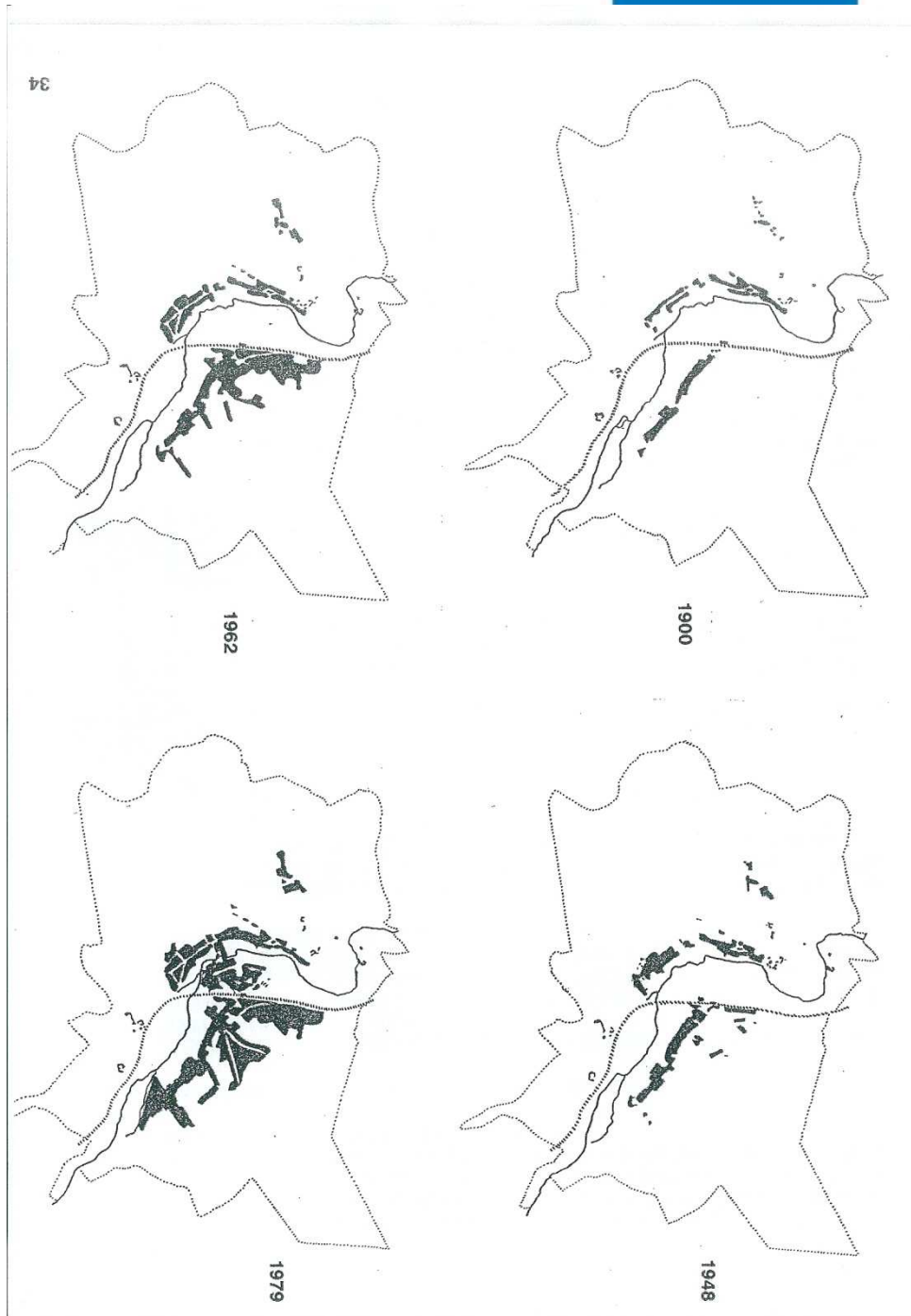
DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



33

Source : POS du 23 mars 2000

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



Source : POS du 23 mars 2000



Consommation des espaces agricoles et naturels

Zones	POS (ha)	PLU (ha)	Total (ha)
U/U	150,21	155,28	+5,07
NA/AU	13,98	7,13	- 6,85
NC/A	260,58	277,02	+ 16,44
NB et ND/ Nh, Ng, N	547,85	577,38	+ 29,53

6,85 ha de zones à urbaniser ont été transposés en zones agricoles et naturelles.

La zone urbaine s'étend de 5,07 ha. Cette différence s'explique par la création d'une UE sur le secteur de la station d'épuration et du passage de plusieurs secteur NB (POS) en UB.

Justification du PADD



La commune de PRESLES cherche à préserver son paysage communal et à maîtriser son développement urbain tout en augmentant la qualité de ses services pour une attractivité satisfaisante en terme démographique et économique. Par ailleurs, la commune intègre dans ses choix l'ensemble des contraintes supra-communales qui lui incombe. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlements) doivent être cohérentes avec lui. Il doit répondre aux objectifs de la loi SRU.

Le développement urbain devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain afin de préserver les possibilités d'extensions sur le long terme ; en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes...). Ce contrôle des réserves foncières permet par ailleurs d'assurer le maintien du dimensionnement des équipements publics.

Objectifs du PADD

➤ **Objectif n°1 : Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population**

La commune observe une progression démographique régulière de 1968 jusqu'à aujourd'hui. PRESLES a vocation à poursuivre son développement démographique et économique de manière raisonnée en prenant en compte les problématiques liées notamment aux risques naturels. La commune envisage donc de proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitations que d'accueil d'activités économiques à moyen et long terme tout en limitant l'étalement urbain.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, sur la requalification des espaces et sur l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération en adéquation avec la situation des équipements communaux.

La commune souhaite par ailleurs promouvoir la diversification des logements notamment pour les populations plus jeunes et plus âgées.

Une des volontés fortes de la commune est d'intégrer les extensions au tissu existant afin de limiter l'usage des transports individuels comme la voiture. Afin d'aller plus loin dans cet enjeu, une orientation affiche la volonté de favoriser le stationnement des véhicules hors de la voirie.

➤ **Objectif n°2 : Préserver les espaces remarquables dans un souci de développement durable de la commune**

Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels. L'accent est mis sur la valorisation des milieux naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces boisés, des espaces le long du rû) sans toutefois mettre en place des systèmes de préservation trop contraignants. La prise en compte des eaux de surface et souterraines ainsi que des espaces ouverts est un enjeu fort pour la commune.

L'objectif est de permettre le développement de PRESLES en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune. Cet objectif passe également par le développement des cheminements doux.



La commune souhaite fortement faire partie intégrant du PNR Oise – Pays de France. En ce sens, elle souhaite continuer à s'inscrire dans les mesures et orientations de la charte du PNR Oise – Pays de France en vue d'une intégration en 2016. Une des mesures de cette charte est la préservation des continuités écologiques. Ce point est l'objet d'une orientation spécifique dans le PADD.

➤ **Objectif n°3 : Permettre à la commune de conserver son caractère tout en considérant son activité économique et agricole**

La commune possède un patrimoine riche. Ce patrimoine aussi bien naturel que bâti doit être préservé sans se faire au détriment des activités économiques.

Le rû, base de l'urbanisation et porte de sortie des écoulements des eaux de pluie doit être protégé. L'identité de la commune passe par ses espaces naturels mais également par le bâti. Il paraît donc nécessaire de permettre la mise en valeur de ce dernier tout en permettant au tissu économique et notamment industriel de se développer. EN effet, l'activité économique est vecteur d'emploi, il semble donc opportun de permettre la création mais aussi le développement des commerces, de l'activité hôtelière ou des industries.

Cet enjeu est à mettre en parallèle de l'activité agricole, garante de la préservation de la diversité paysagère. Ainsi la commune souhaite ne pas entraver le développement des exploitations agricoles.

➤ **Objectif n°4 : Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement tout en prenant en compte les caractéristiques communales**

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une commune. Le PADD met l'accent sur la pérennisation du niveau d'équipements de la commune, tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants du bourg. En gardant à l'esprit l'objectif n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé, le PLU permettra à la commune de réaliser ses projets communaux.

La commune de PRESLES souhaite permettre le développement des services tout en les conciliant avec la prise en compte des risques.

Les risques ont d'ailleurs été au cœur de toutes les réflexions du projet.

La commune doit pouvoir s'appuyer sur l'accueil des enfants et l'aide aux personnes âgées (en cohérence avec l'obj. 1), la diversification de la palette des lieux de rencontre, les services et les commerces de proximité.



Emissions de GES du projet de PLU

Le CERTU a mis en place une grille de calcul permettant de connaître les émissions de GES d'un projet comme le PLU.

Suite au PADD et au projet de PLU, les données utilisées sont les suivantes:

TERRITOIRE DE LA COMMUNE AUJOURD'HUI		
Nom de la commune	Saisir le nom	Presles
Dans quel département se situe la commune ?	Choix dans menu déroulant	95 - Val d'Oise
A quel type d'armature urbaine la commune appartient-elle ?	Choix dans menu déroulant	Espace périurbain
Quelle est la population actuelle de la commune ?	Nombre d'habitants	3832
Quel est aujourd'hui le nombre d'emplois sur la commune ?	Nombre d'emplois	602

USAGE DE L'HABITAT NEUF		
Objectifs du PLU en nombre et type de logements neufs		
Quel est le nombre de logements neufs à construire à l'horizon du PLU (pour les besoins des résidences principales) ?	Nombre de logements	161
Quelle est la répartition de ces logements à construire, en distinguant individuel et collectif ?	% de logements collectifs :	9%
	% de logements individuels :	91%
La surface moyenne (ou l'objectif en terme de surface moyenne) des logements collectifs et individuels à construire sur la commune est-elle connue ? <i>Si la réponse est non, une surface moyenne correspondant aux constructions actuelles en France est retenue.</i>	Choix entre oui et non	Non
Le mix énergétique futur sur la commune, pour les besoins en chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire de l'habitat neuf, est-il connu ? <i>Si la réponse est non, un mix énergétique futur moyen par défaut de la région dans laquelle se trouve la commune est estimé et pris en compte dans l'outil, sans distinction entre secteurs tertiaire et habitat.</i>	Choix entre oui et non	Non
Le facteur d'émission du (des) réseau(x) de chaleur urbaine de votre territoire est-il connu ? <i>Si la réponse est non, une valeur moyenne par département et par défaut est retenue.</i>	Choix entre oui et non	Non
Objectifs du PLU en termes de normes de construction et d'énergie utilisée		
Le projet de territoire prévoit-il de favoriser des normes de construction plus ambitieuses que la RT2012 ?	Choix entre oui et non	Non
Usage des résidences secondaires neuves		
Si la commune souhaite encourager le développement du tourisme, quel est le nombre de résidences secondaires neuves qui seront construites à échéance du PLU ? <i>*Ne rien entrer si les enjeux touristiques de la commune sont peu marqués et qu'il paraît inutile de prendre en compte spécifiquement les émissions de consommation du parc des résidences secondaires</i>	Nombre de résidences secondaires	0

REHABILITATION DE L'HABITAT		
Gains de consommation par la réhabilitation de l'habitat		
Quel est le nombre de logements à réhabiliter d'ici l'échéance du PLU (distinguer entre collectif et individuel) ? <i>A titre indicatif, la base de l'effort de réhabilitation des logements inscrit dans la loi Grenelle est d'environ 14% sur 10 ans (400 000 logements réhabilités par an sur un parc de résidences principales français de 28 millions de logements)</i>	Nombre de logements collectifs à réhabiliter :	14
	Nombre de logements individuels à réhabiliter :	36



USAGE DU TERTIAIRE À CONSTRUIRE		
Quelle est la surface cumulée des bâtiments destinés à accueillir du tertiaire nouveau d'ici échéance du PLU ?	m²	1900
Quelle est la répartition de ces surfaces nouvelles par branche d'activité tertiaire (en pourcentage) ? <i>La définition des branches et la correspondance avec les codes NES 36 sont précisées dans le guide utilisateur. Si vous ne connaissez pas la destination (par branche) des surfaces tertiaires à construire, vous pouvez faire l'hypothèse d'une répartition future identique à la répartition actuelle.</i>	Branche 1 : Commerces	50%
	Branche 2 : Bureaux	50%
	Branche 3 : Enseignement/ Recherche	0%
	Branche 4 : Santé/action sociale	0%
	Branche 5 : Sports/loisirs	0%
	Branche 6 : Café, hôtels, restaurants	0%
	Branche 7 : Habitat communautaire	0%
	Branche 8 : Transports (gare, aéroport)	0%
Le mix énergétique futur en énergies finales pour le secteur tertiaire, à l'échelle du territoire communal, est-il connu ? <i>Si la réponse est non, un mix énergétique futur moyen par défaut de la région dans laquelle se trouve la commune est estimé et pris en compte dans l'outil, sans distinction entre secteurs tertiaire et habitat.</i>	Choix entre oui et non	Non
Le projet de territoire prévoit-il d'encourager le recours aux énergies renouvelables pour la production de chaleur des bâtiments tertiaires neufs (solaire thermique, énergie bois, géothermie) ?	Choix entre oui et non	Non

REHABILITATION DU TERTIAIRE		
Le projet de territoire prévoit-t-il d'encourager la réhabilitation thermique des bâtiments tertiaires existants ?	Choix entre oui et non	Non

PRODUCTION LOCALE DE CHALEUR URBAINE et DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES		
Le territoire possède-t-il un ou plusieurs réseaux de chaleur <u>ou bien</u> est-il prévu la mise en place d'un ou plusieurs réseaux de chaleur urbaine à échéance du PLU ?	Choix entre oui et non	Non
Sur le territoire communal, existe-t-il des moyens pour produire de l'électricité à partir d'énergies renouvelables, restituée ensuite au réseau national ?	Choix entre oui et non	Non
Sur le territoire communal, est-il prévu de développer la production d'électricité au moyen d'énergies renouvelables, à l'horizon du PLU ?	Choix entre oui et non	Non

CHANGEMENT D'AFFECTATION DES SOLS		
Quelle est la superficie à urbaniser en extension (en hectares) ?	ha	8,33
Quelle est la superficie à urbaniser en renouvellement (en hectares) ? <i>* il s'agit ici uniquement des parcelles devant subir de la démolition : on ne prendra pas en compte les surfaces des parcelles déjà démantelées ou vierges de constructions</i>	ha	0
Extension urbaine		
L'usage actuel du sol des surfaces à urbaniser en extension est-il connu ?	Choix entre oui et non	Oui
Pour la partie à construire en extension urbaine, quelle est la surface actuellement occupée de prairie qui sera urbanisée ?	ha	6,62
Pour la partie à construire en extension urbaine, quelle est la surface actuellement occupée de terres cultivées qui sera urbanisée ?	ha	1,71
Pour la partie à construire en extension urbaine, quelle est la surface actuellement occupée de forêt qui sera urbanisée ?	ha	0
Création de zones boisées ou espaces verts		
Est-il prévu de créer des espaces boisés ?	Choix entre oui et non	Non
Est-il prévu de créer des espaces verts ?	Choix entre oui et non	Oui
Quelle est la superficie des espaces verts créés sur une surface initialement urbanisée ?	ha	0
Quelle est la superficie des espaces verts créés sur une surface initialement occupée en prairie ?	ha	1,11
Quelle est la superficie des espaces verts créés sur une surface initialement en terres cultivées ?	ha	0



DEPLACEMENT DES PERSONNES		
Question générales		
A quel type de territoire la commune appartient-elle ?	Choix dans menu déroulant	A.U < 100 000 ha - Commune polarisée
La commune est-elle desservie par un réseau de transports en commun performant ?	Choix entre oui et non	Oui
Quelle est la population nouvelle à accueillir à échéance de planification du PLU ?	Nombre d'habitants	292
Questions relatives à la population nouvelle		
Quelle part de la population nouvelle à accueillir bénéficiera d'une bonne desserte TC ?	% sur le nombre de nouveaux habitants	100%
Quelle part de la population nouvelle à accueillir sera située proche des équipements et services de proximité ? <i>* Attention aux doubles comptes : on considère dans cette question uniquement les nouveaux habitants qui n'ont pas été comptabilisés à la question précédente D4, c'est-à-dire ceux qui habitent proche des équipements mais ne bénéficient pas d'une bonne desserte TC</i>	% sur le nombre de nouveaux habitants	50%
Questions relatives à la population totale future		
Amélioration de la voirie locale : le PLU (ou le projet de territoire) prévoit-il des mesures facilitant de façon générale les déplacements en modes doux (<i>meilleurs maillage et perméabilité de la voirie, résorption des coupures, aménagements cyclables et continuités piétonnes, création de stationnement pour les vélos notamment à proximité des arrêts de TC</i>) ?	Choix entre oui et non	Oui
Quelle part de la population totale (future) de la commune sera concernée ?	% sur le nombre total d'habitants	100%
Contrainte de stationnement : le PLU (ou le projet de territoire) prévoit-il des mesures contraignant le stationnement dans les zones centrales de la commune ?	Choix entre oui et non	Non
Déplacements touristiques : la question des déplacements des touristes est-elle abordée par le PLU ?	Choix entre oui et non	Non
Logistique urbaine : la question du transport de marchandises en ville est-elle abordée par le PLU ?	Choix entre oui et non	Non
Localisation des emplois créés : le PLU prévoit-il la création ou l'extension de zones destinées à accueillir des activités générant de l'emploi ?	Choix entre oui et non	Oui
Ces nouvelles zones d'activité contribuent-elles à rapprocher les emplois des bassins d'habitat, et à améliorer leur accès par les transports collectifs ou modes doux ?	Choix dans menu déroulant	Oui, dans une certaine mesure



L'exercice a été réalisé sur la base du projet de PLU en phase « arrêt projet ». Seul le scénario 1 est à prendre en considération. Lorsque d'autres scénarios sont mentionnés, les données sont celles du S1. Dans tous les cas, il s'agit bien d'hypothèses de travail et d'estimation. Il ne faut pas oublier que les habitants et les actifs jouent un rôle prépondérant dans la gestion des GES et que la pensée humaine n'est pas quantifiable.

<i>Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle</i>	Scénario 1
TOTAL (en tonnes équivalent CO₂)	-153
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant actuel (en t.eq CO ₂)	-0,04
Évolution des émissions annuelles de GES / nouvel habitant (en t.eq CO ₂)	-0,52
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant à échéance du PLU (en t.eq CO ₂)	-0,04

En positif = émissions
En négatif = gains d'é

Résultats comparés des scénarios par poste d'émissions

<i>Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle</i>	Scénario 1
HABITAT	93
TERTIAIRE	20
ENERGIE	0
CHANGEMENT D'AFFECTATION DES SOLS	41
DEPLACEMENTS	-307
TOTAL (en tonnes équivalent CO₂)	-153

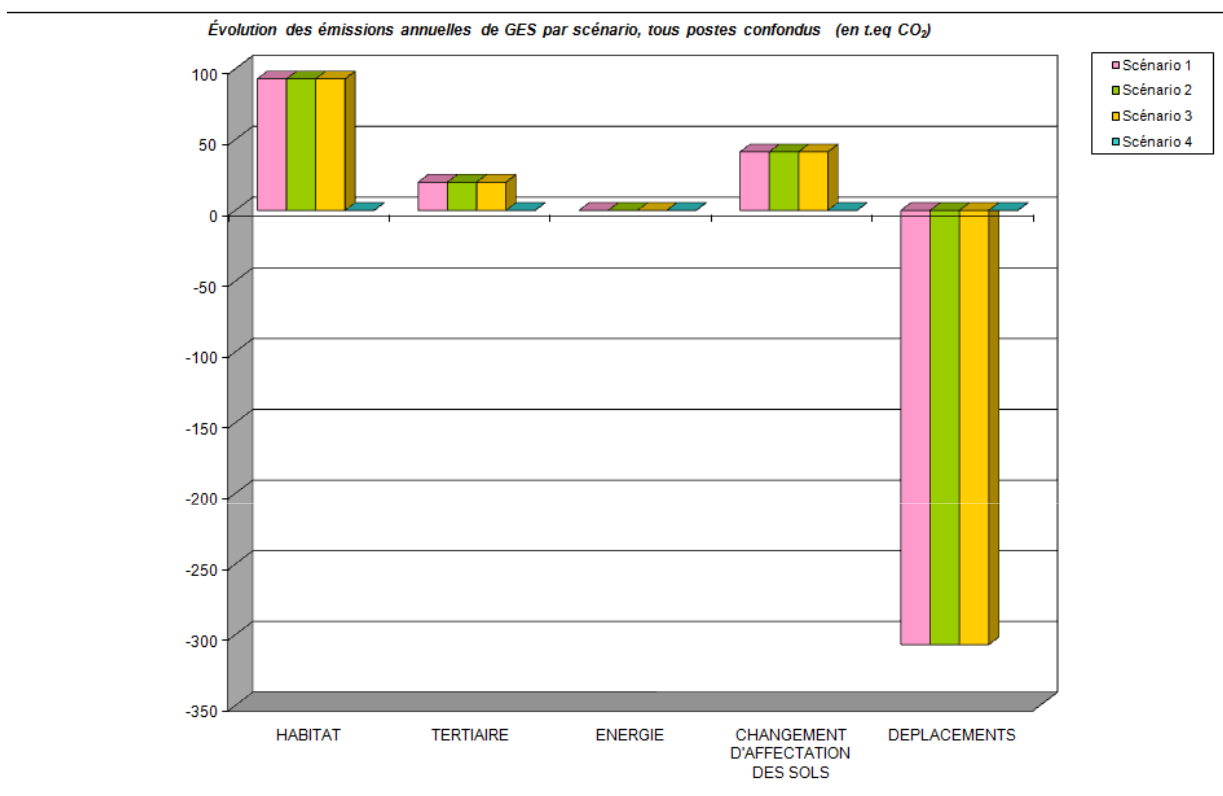
En positif = émissions supplémentaires
En négatif = gains d'émissions

Le projet de PRESLES semble donc plus vertueux. EN effet 153 t-eq-CO₂) sont « économisées » par an.

Cela est dû avant tout à la problématique des déplacements qui permet une réduction alors que les autres postes sont en augmentation. Réfléchir à la position de ces zones urbanisables est donc une chose de stratégique.



Le graphique suivant indique justement cette évolution d'émission de GES. L'énergie est stable, le tertiaire en légère augmentation et le changements d'affectation des sols en augmentation. La part de croissance la plus importante est l'habitat. Néanmoins, toutes ces augmentations sont compensés par le poste des déplacements.



Le tableau de la page suivante indique plus précisément l'évolution par poste, des émissions de GES. Au niveau de l'Habitat, l'augmentation est issue de l'extension résidentiel. Cela est contrebalancé avec le potentiel de réhabilitation. Pour les déplacements, la nouvelle population accroîtra les émissions de GES. Cela est compensé par l'amélioration de la voirie locale et la présence de la gare à proximité des zone d'extenison et à la volonté communal de favoriser l'emploi local.

Résultats comparés des scénarios par sous-poste d'émissions

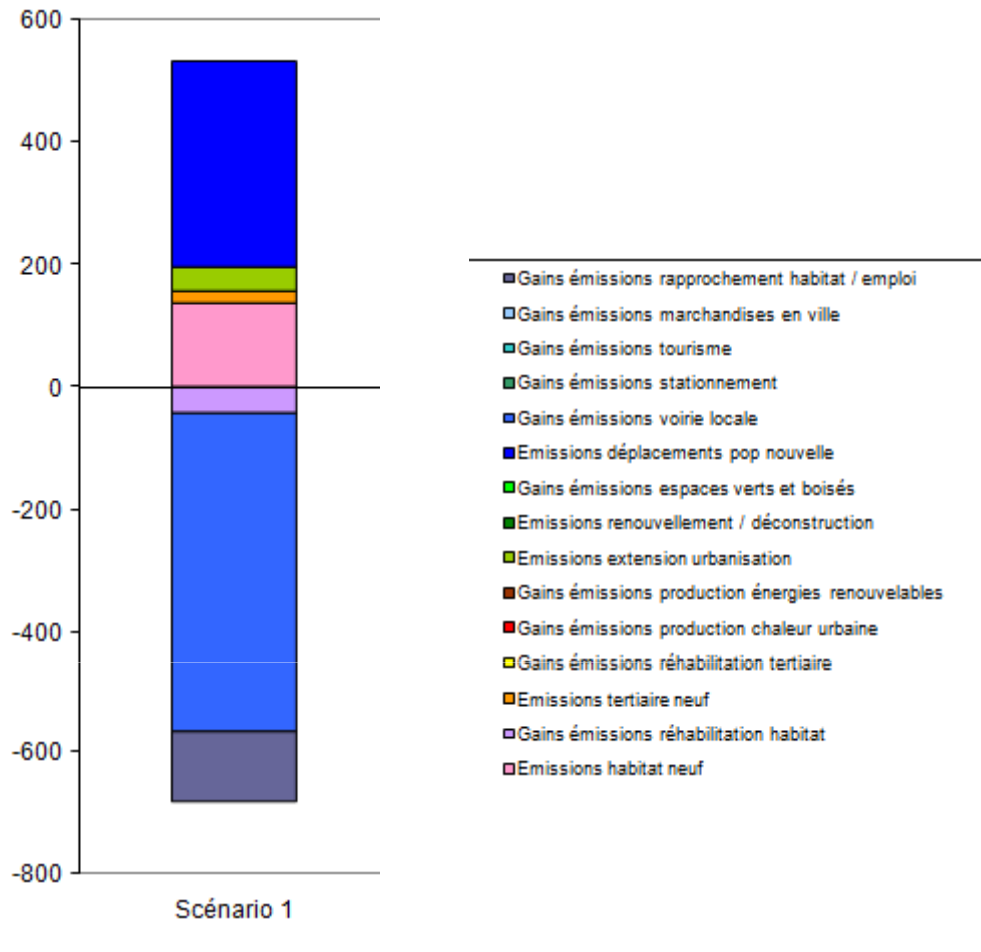
Les lignes blanches de ce tableau sont mentionnées pour information et n'interviennent pas dans la comparaison des scénarios.

	ÉMISSIONS ET GAINS D'ÉMISSIONS ANNUELLES DE GAZ À EFFET DE SERRE GÉNÉRÉS PAR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À ÉCHEANCE DU PLU (en t eq. CO2)	Scénario 1
HABITAT	Émissions générées par l'extension de l'habitat (résidentiel neuf, principal et secondaire)	136
	dont part due à l'extension du résidentiel neuf principal	100%
	Gains d'émissions générés par la réhabilitation de l'habitat (résidentiel existant)	-43
TERTIAIRE	Émissions générées par l'extension du parc de bâtiments tertiaires	20
	Gains d'émissions générés par la réhabilitation du parc de bâtiments tertiaires	0
ENERGIE	Émissions générées par la production totale de chaleur urbaine (actuelle + nouvelle à l'horizon du PLU)	0
	Gains d'émissions générés par l'évolution du réseau de production de chaleur urbaine	0
	Gains d'émissions générés par le développement des énergies renouvelables	0
	Contribution du territoire communal aux objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables (%)	0,0%
CHANGEMENT D'AFFECTATION DES SOLS	Émissions générées par le changement d'affectation des sols du à l'urbanisation par extension	41
	Émissions générées par le changement d'affectation des sols du au renouvellement urbain	0
	Gains d'émissions générées par la création d'espaces verts et boisés	0
DEPLACEMENTS	Émissions liées à l'accueil de population nouvelle	336
	Gains d'émissions liés à l'amélioration de la voirie locale	-527
	Gains d'émissions liés aux contraintes sur le stationnement	0
	Gains d'émissions liés à la rationalisation des déplacements touristiques	0
	Gains d'émissions liés à la rationalisation du transport de marchandises en ville	0
	Gains d'émissions liés au rapprochement habitat / emploi par le choix de localisation des emplois futurs	-116
	TOTAL ÉMISSIONS GÉNÉRÉES PAR LES PROJETS DE TERRITOIRE	490





Evolution des émissions annuelles de GES avec identification des postes émetteurs (en t-eq-CO₂)



Les postes vertueux sont les suivants par ordre croissant)

Réhabilitation habitat

Rapprochement habitat/emploi

Voirie locale

Les postes en pertes sont les suivants (par ordre croissant):

Tertiaire neuf

Extension urbanisation

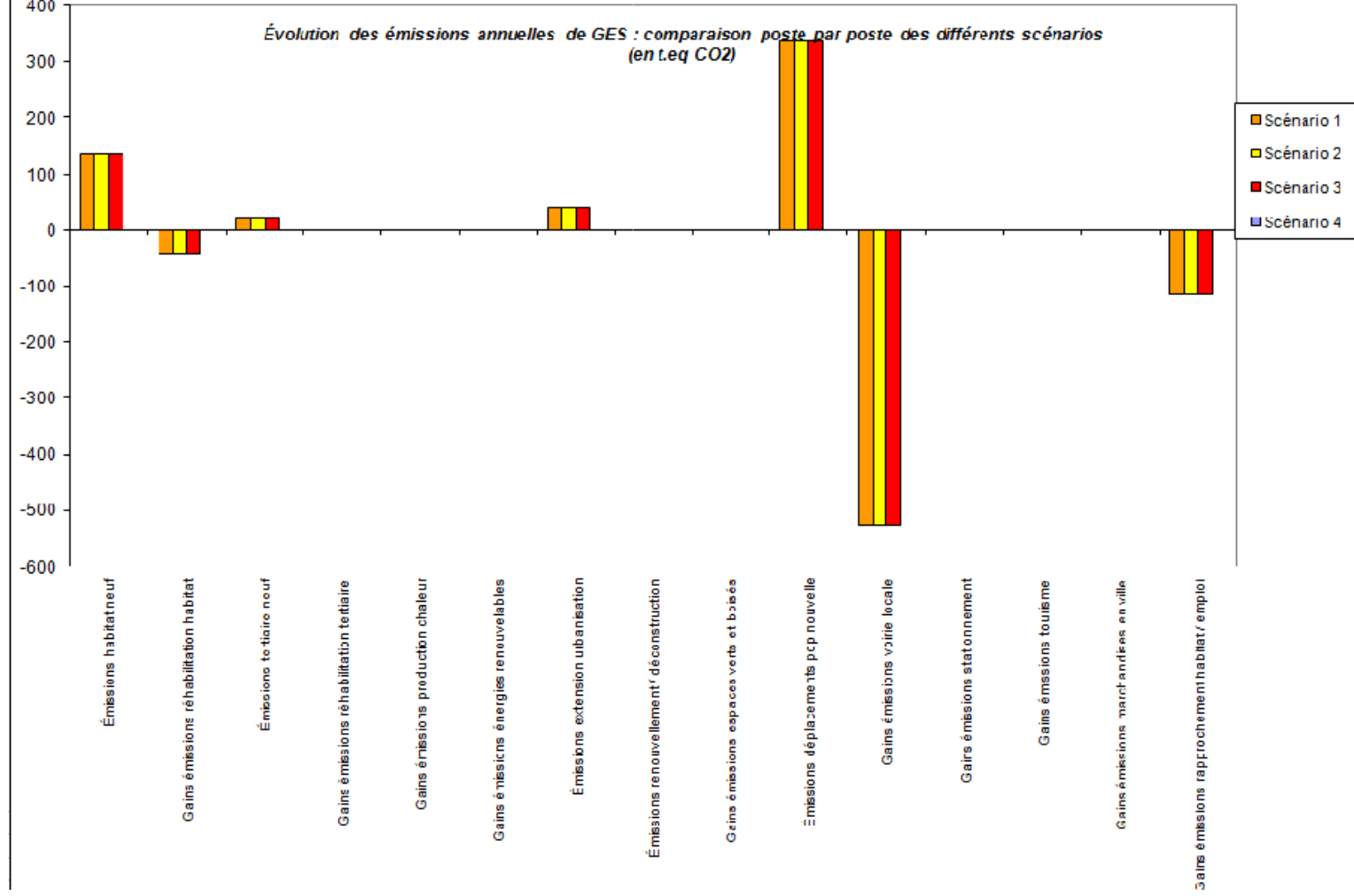
Habitat neuf

Déplacements nouvelles population

Il semble donc que le choix de la typologie de construction soit essentiel dans la lutte contre les émissions de GES.



Récapitulatif des émissions potentielles de GES par rapport au projet de PLU





Justification du règlement écrit et graphique

Le zonage proposé à travers l'élaboration du PLU répond aux volontés communales de maîtriser son développement.

Au regard de son potentiel et de son environnement à une échelle intercommunale, la commune souhaite à l'horizon 2030 atteindre une population maximum de 4 500 habitants. 10 logements en moyenne devront être créés annuellement pour atteindre cette population.

Toutefois, cette production ne devra être faite au détriment de la qualité des équipements proposés sur l'ensemble du territoire et devra être menée en améliorant la densité de l'espace bâti afin de limiter la consommation d'espace dans un contexte de développement durable.

De part ce zonage, la commune est en accord avec son objectif d'accueillir quatre cent habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Les chiffres clés du projet de PLU de la commune de PRESLES:

Population actuelle	3 832 habitants
Taille des ménages (en tenant compte du desserrement des ménages)	2,6 habitants par foyer
Zone urbaine actuelle (U)	155,28 ha
Nombre de logement actuel	1 545
Densité actuelle	376.79 hab.km ²
Densité actuelle en zone urbaine	2472.26 hab.km ²
Espaces à urbaniser (EàU) en zone urbaine	24
Rétention foncière dans les EàU en zone urbaine	25%
Logements vacants	93
Logements nécessaire au point mort	187
Nombre d'habitants supplémentaires ((espaces à urbaniser - rétention foncière) + extension + logements vacants – point mort) x taille des ménages:	-34 habitants. Compte tenu du fort taux de logements nécessaire au point mort, la commune perdrait des habitants avec son projet si la réhabilitation et le comblements optimal d'EàU ne s'opère pas
Croissance potentielle de l'enveloppe bâtie	3,37 %

Il est important de noter que la rétention foncière n'a pas été appliquée aux zones à urbaniser. La surface de la zone IAUG n'a pas été intégrée au calcul, du fait de son caractère

Pour des calcul prenant en compte les espaces neutres des zones AU, la parcelle moyenne est estimée à 650m² dans ces zones



Rappel:

Article 1: Occupation et usages du Sol interdites

Article 2: Occupation et usages du Sol autorisés sous conditions

Article 3: Accès et voiries

Article 4: Réseaux

Article 5: Caractéristiques des terrains

Article 6: Recul des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Article 7: Recul des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8: Recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9: Emprise au sol

Article 10: hauteur des constructions

Article 11: Aspect extérieures des constructions

Article 12: Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14: Coefficient d'Occupation du Sol

Article 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques.

Article 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie : Zone U / Secteur A

Il s'agit des différents centres historiques de la commune. La rue Pierre de Brosolette, la rue Alexandre Prachay et le centre ancien de Prérailles sont en zone UA. Elles sont caractérisées par une structure bâtie plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et de services.

La zone UA suit les axes structurant de la commune. L'urbanisation s'étant réalisée le long de ces derniers au fil du temps.

Surface : 19,16 ha

La zone UA est un secteur à vocation multiple. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Dans ce sens, les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UA. Les constructions, dans cette zone, sont plus anciennes. De fait, le recul est souvent inexistant. Le règlement indique un recul de 0 à 5 mètres de l'emprise publique. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observé dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué qu'au moins une façade devra être sur limite séparative. Les autres façades devront être soit sur limites, soit observer un recul égal à la hauteur de la construction divisé par 2 avec une distance minimale de 3 mètres. En cas d'ouverture, la distance est d'au moins 4 mètres. Cela permet de prendre en compte l'ensoleillement tout en prônant une densification de l'espace bâti.

Pour des raisons de sécurité, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la constructions la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'article 9 est issu du POS, il indique une emprise au sol égale à 40% pour les habitations et à 70% pour les autres constructions autorisées par le présent règlement.



La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 10 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la constructions de toiture plate (sans faitage) et règlemente ainsi à 7 mètres la hauteur à l'acrotère.

L'article 11 de la zone UA est également une reprise du POS. Il indique un angle pour la toiture, le traitement de ces dernières en cas de réfection totale ou partielle, le traitement des façades ainsi que les clôtures. Etant un site inscrit, les clôtures sont, de fait, soumises à déclarations. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. Les risques doivent être pris en compte dans les constructions notamment dans l'édification de clôtures.

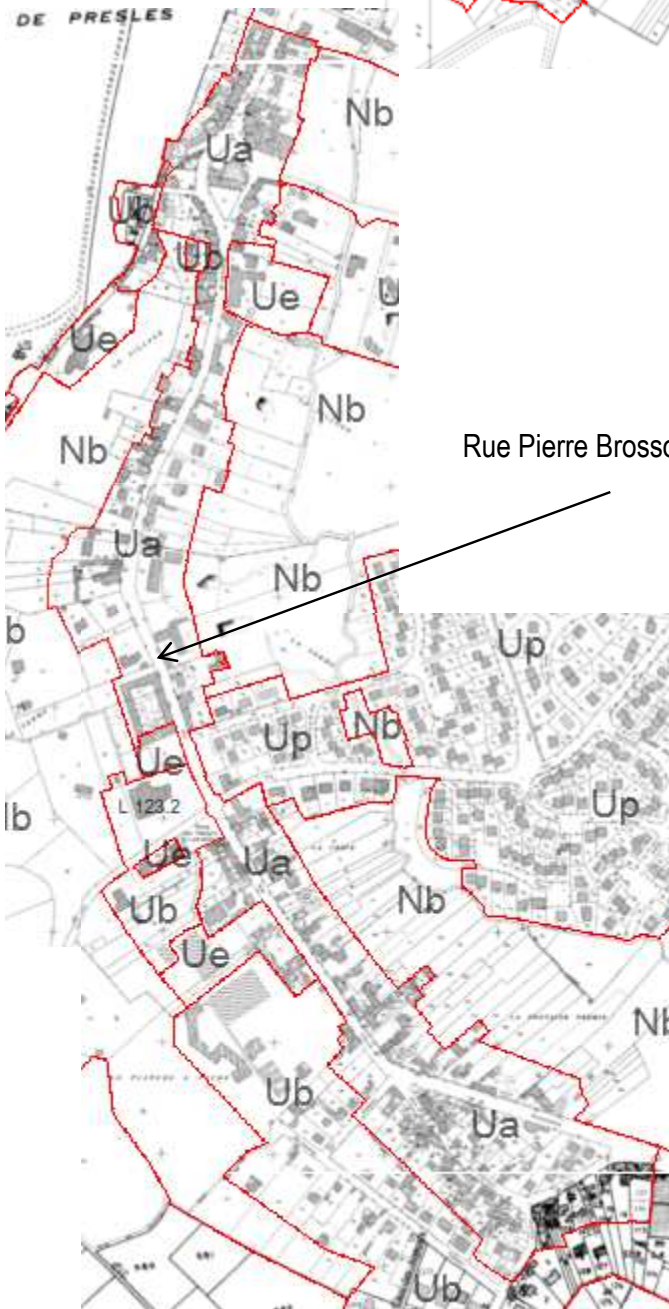
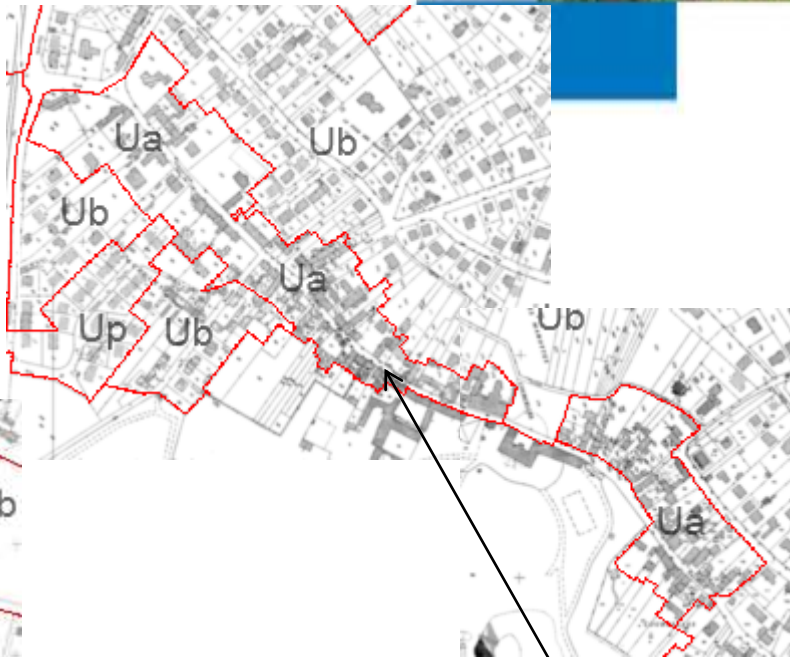
Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

Le stationnement doit être fait en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 70% des surfaces non affectées aux constructions doivent rester perméables (art. 13). Les haies monospécifiques sont interdites afin de ne pas enclaver les constructions derrière des murs verts. Enfin, des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage.

Pour répondre à l'orientation du PADD de densifier l'espace bâti actuel (Obj. 1), aucun COS n'est règlementé dans le secteur UA.

La zone UA reprend, dans sa grande majorité, la zone UA du POS.



Rue Pierre Brossolette

Rue Alexandre Prachay

Rue de L'ISLE ADAM





Typologie : Zone U / Secteur B

La zone UB correspond aux extensions urbaines qui ne se sont pas réalisées en projet d'ensemble. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Les zones affectées à cette typologie sont les espaces résidentiels de type pavillonnaire. Les zones UB sont pour la plupart situées autour des zones UA mais sont moins denses au niveau du bâti.

Surface : 96,52 ha

La zone UB est un secteur à vocation multiples. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Dans ce sens, les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toutes constructions devra être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UB. Les constructions, dans cette zone, sont plus récentes. Le règlement indique donc un recul en cohérence avec la zone à savoir la première façade doit être située entre 5 à 15 mètres de l'emprise publique. Afin de garantir une urbanisation cohérente, les constructions, hors locaux annexes, doivent s'établir dans les 30 premiers mètres de l'emprise publique. Ceci a également pour but de ne pas aggraver le risque lié au ruissellement. Le second but de cette règle est, pour certains secteurs de la commune, de ne pas urbaniser les coteaux ce qui accroîtrait l'aléa des mouvements de terrain. Le fait de ne permettre la constructibilité que sur les 30 premiers mètres à de multiples raisons:

- Limiter le risque pour la population qui serait soumise aux aléas mouvement de terrain
- Limiter l'imperméabilisation des fonds de parcelles afin de lutter contre le ruissellement qui a pour exutoire unique que le ru
- Limiter l'impact visuel des constructions en seconde ligne
- Limiter la multiplication des accès sur une rue
- Limiter la multiplication des branchements réseaux qui, à termes, pourrait poser des soucis de dimensionnement du réseau principal



En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué qu'au moins une façade devra être sur limite séparative. Les autres façades devront être soit sur limites, soit observer un recul égal à la hauteur de la construction divisé par 2 avec un distance minimale de 3 mètres. En cas d'ouverture, la distance est d'au moins 4 mètres. Cela permet de prendre en compte l'ensoleillement tout en prônant une densification de l'espace bâti.

Pour des raisons de sécurité, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la construction la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'article 9 est issu du POS, il indique une emprise au sol égal à 30% pour toutes les constructions.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 10 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la constructions de toiture plate (sans faitage) et règlemente ainsi à 7 mètres la hauteur à l'acrotère.

L'article 11 de la zone UB est également une reprise du POS. Il indique le traitement des clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. Les risques doivent être pris en compte dans les constructions notamment dans l'édification de clôtures.

Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-157° du code de l'urbanisme).

Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 70% des surfaces non affectées aux constructions doivent rester perméables (art. 13). Les haies monospécifiques sont interdites afin de ne pas enclaver les constructions derrière des murs verts. Enfin, des arbres seront plantés pour 150m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage.

Pour des raisons liées à la gestion des risques, le COS est limité dans ces secteurs à 0,30.

La zone UB reprend les parcelles bâties qui n'ont pas fait l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble. Par équité spatiale, certaines parcelles non bâties ont été intégrées lorsque les caractéristiques des voies et réseaux, des massifs forestiers ou de la topographie le permettait.



Typologie : Zone U / Secteur E

La zone UE correspond à l'ensemble des équipements publics et ou d'intérêt collectif. Les constructions classées dans ce secteur sont sur l'ensemble de territoire, de la station d'épuration au centre d'Epina y sur Seine. Les équipements comme la salle Jeanne d'Arc ou les structures scolaires sont également classées en UE. L'objectif 4 du PADD se retrouve en partie dans cette zone.

Surface : 6,35 ha

La zone UE est un secteur qui est destiné aux équipements publics et ou d'intérêt collectif. Les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles, artisanal, et hôtelière sont interdites. Cette interdiction garantit la destination première de la zone. Les autres constructions sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur et d'être dans l'intérêt collectif.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Les reculs indiqués dans le règlement prennent en compte les caractéristiques générales à savoir les reculs des emprises ferroviaires, des berges, cours d'eau et fossés. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans ces deux articles les constructions devront être bâties au-delà de l'emprise publique et des limites séparatives. Cette règlementation, plus souple, permet de faciliter l'implantation des constructions d'intérêt collectif et les équipements publics.

Pour des raisons de sécurité, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la construction la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les articles 9, 10 et 13 ne sont pas règlementés afin de permettre l'implantation de toutes constructions qui serait utile pour tous.

L'article 11 de la zone UE ne comprend pas de dispositions particulières. Seules les dispositions générales sont reprises à savoir que les constructions devront être traitées de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement dans lequel elles seront bâties.



Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Afin de permettre une utilisation optimale des unités foncières, le COS n'est pas règlementé.

Typologie : Zone U / Secteur I

La zone UI est une zone qui a une vocation urbaine économique. Ces secteurs correspondent à l'objectif 3 du PADD de « Permettre à la commune de conserver son caractère tout en considérant son activité économique et agricole ». Cette zone comprend la Zone d'Activités de Courcelles, ainsi que les Grands Moulins et les activités économiques à proximité de la gare.

La zone des Grands Moulins fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant notamment de réhabiliter le site dans un souci d'intérêt collectif.

Surface : 9,11 ha

La zone UI est un secteur qui est destiné à l'activité économique en répondant à l'objectif 3 du PADD. Les constructions à usage agricole et/ou forestières et les constructions à usage hôtelier sont interdites. Cette interdiction garantit la destination première de la zone. Les autres constructions sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur et la proximité des habitations.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.



Les reculs indiqués dans le règlement prennent en compte les caractéristiques générales à savoir les reculs des emprises ferroviaires, des berges, cours d'eau et fossés. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans ces deux articles les constructions devront être bâties au-delà de l'emprise publique et des limites séparatives. Cette réglementation, plus souple, permet de faciliter l'implantation des constructions d'intérêt collectif et les équipements publics.

Pour des raisons de sécurité, le recul entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la construction la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'emprise au sol est limitée à 50%. Cette règle est héritée du POS qui, ainsi permettait le développement des activités en place.

Les zones UI sont situées dans les points bas de la commune. Pour intégrer les constructions dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout, comme dans le POS.

L'article 11 de la zone UI ne comprend pas de dispositions particulières. Seules les dispositions générales sont reprises à savoir que les constructions devront être traitées de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement dans lequel elles seront bâties.

Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Tout projet devra faire l'objet d'un caractère arboré et soigné afin d'intégrer les constructions au paysage local.

Afin de permettre une utilisation optimale des unités foncières tout en permettant l'agrandissement des constructions existantes, le COS n'est pas réglementé.

Les limites de la zone UI reprend les zones économiques existantes.



Typologie : Zone U / Secteur P

La zone UP correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées en projet d'ensemble. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus formatées et toutes plus ou moins identiques les unes aux autres.

Les zones affectées à cette typologie sont les espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Elles sont pour la plupart situées autour des zones UA mais sont moins denses au niveau du bâti.

Surface : 24,15 ha

La zone UP est un secteur à vocation multiples. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Dans ce sens, les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UP. Les constructions, dans cette zone, sont plus récentes. Le règlement indique donc un recul en cohérence avec la zone à savoir la première façade doit être située entre 5 à 15 mètres de l'emprise publique. Afin de garantir une urbanisation cohérente, les constructions, hors locaux annexes, doivent s'établir dans les 30 premiers mètres de l'emprise publique. Ceci a également pour but de ne pas aggraver le risque lié au ruissellement. Le second but de cette règle est, pour certains secteurs de la commune, de ne pas urbaniser les coteaux ce qui accroîtrait l'aléa des mouvements de terrain.

En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué qu'au moins une façade devra être sur limite séparative. Les autres façades devront être sur limites, soit observer un recul égal à la hauteur de la construction divisé par 2 avec une distance minimale de 3 mètres. En cas d'ouverture, la distance est d'au moins 4 mètres. Cela permet de prendre en compte l'ensoleillement tout en prônant une densification de l'espace bâti.



Pour des raisons de sécurité, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la construction la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'article 9 est issu du POS, il indique une emprise au sol égal à 30% pour toutes les constructions.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 10 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la construction de toiture plate (sans faitage) et règlemente ainsi à 7 mètres la hauteur à l'acrotère.

L'article 11 de la zone UP est également une reprise du POS. Il indique le traitement des clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. Les risques doivent être pris en compte dans les constructions notamment dans l'édification de clôtures.

Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 70% des surfaces non affectées aux constructions doivent rester perméables (art. 13). Les haies monospécifiques sont interdites afin de ne pas enclaver les constructions derrière des murs verts. Enfin, des arbres seront plantés pour 150m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage.

Pour des raisons liées à la gestion des risques, le COS est limité dans ces secteurs à 0,35. Cette différence avec la zone UB est due aux caractéristiques des terrains. En effet, les parcelles sont plus uniformes et homogènes que les celles situées en UB. De ce fait, le COS peut être plus élevé afin de garantir les mêmes droits que les constructions en UB.

La zone UP reprend les parcelles bâties qui ont fait l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble.



Généralités de la zone AU : il s'agit d'une zone naturelle ou agricole non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Typologie : Zone AU / secteur 1/ sous secteur G

Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante

Il s'agit d'une zone héritée du POS. Dans le précédent document, cette zone était initialement prévue pour la création de constructions liées au golf. Cette zone est transférée au contact de Prérolles afin de conserver une unité bâtie.

Dans l'objectif 3 du PADD, il est cité comme orientation « Faciliter l'accueil de commerces de proximité et de l'hébergement hôtelier ». La création de cette zone permet de remplir la seconde partie de cette orientation.

Etant donné les spécificités du site une Orientations d'Aménagement est mise en place afin de guider l'aménagement de la zone en préservant les espaces boisés.

Surface : 1,71 ha

Les constructions autorisées dans ce secteur sont uniquement celles en lien direct avec l'exploitation de l'activité du golf. Toutes les autres constructions sont interdites.

Afin de garantir la sécurité des passants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Afin d'intégrer au mieux le potentiel projet hôtelier le recul minimal des voies et emprises publiques est de 5 mètres.

Le recul à observer doit être au moins égal à la hauteur divisé par deux de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette règle permet un recul minimum évitant l'effet « mur » des constructions dans l'environnement naturel du site. Cette règle vaut également pour l'article 8. L'article 10 va également dans ce sens, en règlementant la hauteur maximale à 9 mètres hors tout.

L'emprise au sol est limitée à 30% pour toute la zone AU.

Le traitement des clôtures et les règles de stationnement sont similaires à ceux des zones UB et UP.



Afin de garantir l'infiltration des eaux de pluie et la prise en compte du caractère inondable du secteur, au moins 85% des surfaces non affectées aux constructions devront rester perméables aux eaux de pluie. Un arbre par tranche de 150 m² devra être planté afin de garantir l'intégration paysagère des constructions.

Le COS est extrêmement limité. En effet, ce dernier est à 0,1. Le but de cette règle est de préserver au mieux l'environnement et les espaces boisés.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation va d'ailleurs dans ce sens.

Typologie : Zone AU / secteur 1

Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante

L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Le zonage AU est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AU est une ancienne zone NA qui a été repensée et revue en fonction des contraintes actuelles.

La localisation des zones d'urbanisation future permet de conserver une forme urbaine communale relativement homogène, sans étalement linéaire, conformément aux souhaits retranscrits dans le PADD.

Cette zone 1AU a été déterminée de façon à ce que la commune puisse intégrer progressivement la population supplémentaire, aussi bien du point de vue des équipements que du point de vue social. L'existence de cette zone répond à l'objectif n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé en visant une évolution limitée de la population. Quant à son emplacement, il répond aux souhaits de maintenir les nouvelles zones urbaines au contact des anciennes, de les implanter sur des espaces propices aux constructions (milieu physique adéquat) et de permettre une urbanisation immédiate. La zone 1AU est aujourd'hui un espace laissé en friche. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée pour ces sites.

Surface : 3,32 ha



La zone 1AU est un secteur à vocation d'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Les autres constructions, en dehors de celle de l'habitat, sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 4,50 mètres et soit un bouclage soit une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UB. Le règlement indique donc un recul en cohérence avec la zone et sa proximité immédiate avec la zone UB, à savoir la première façade doit être située entre 5 à 15 mètres de l'emprise publique.

En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué qu'au moins une façade devra être sur limite séparative. Les autres façades devront être soit sur limites, soit observer un recul égal à la hauteur de la construction divisé par 2 avec un distance minimale de 3 mètres. En cas d'ouverture, la distance est d'au moins 4 mètres. Cela permet de prendre en compte l'ensoleillement tout en prônant une densification de l'espace bâti.

Pour des raisons de sécurité, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à la distance mesurée à partir de la hauteur de la construction la plus haute divisé par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'article 9 est issu du POS, il indique une emprise au sol égale à 30% pour toutes les constructions.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 10 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la constructions de toiture plate (sans faitage) et règlemente ainsi à 7 mètres la hauteur à l'acrotère.

L'article 11 de la zone UP est également une reprise du POS. Il indique le traitement des clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. Les risques doivent être pris en compte dans les constructions notamment dans l'édification de clôtures.



Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont réclamées. En cas de logement collectif, les visiteurs sont pris en compte avec la demande de création de 10% de place par logement. Ces places devront être non closes et accessibles à tous.

Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 70% des surfaces non affectées aux constructions doivent rester perméables (art. 13). Les haies monospécifiques sont interdites afin de ne pas enclaver les constructions derrière des murs verts. Enfin, des arbres seront plantés pour 150m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage.

Pour des raisons liées à la gestion des risques, le COS est limitée dans ces secteurs à 0,2. Cette différence avec la zone UB est due aux caractéristiques des terrains. En effet, ces derniers sont plus en hauteur que les parcelles situées en UB. De ce fait, le COS ne peut pas être plus qu'en UB.

Les zones 1AU sont issues du POS. Ces zones été classées en NA dans le précédent document.

Le classement de ces parcelles permettent l'éclosion d'un projet d'ensemble prônant la réflexion de groupe sur l'aménagement du secteur.

Les parcelles qui pouvaient ne pas être pensées en ce sens et situées en face de parcelles déjà bâties, sont par équité spatiale, classées en UB.

Les parcelles déjà bâties des zones NA du POS ont été sortie de la zone AU pour les classées en U.



Typologie : Zone AU / secteur 2

La zone 2AU est non urbanisable par définition et nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue une réserve foncière pour le développement à long terme de la ville.

La zone 2AU se situe dans le secteur de la Sablonnière, à proximité de la rue des Cocagnes.

Les zones 2AU ne disposent d'aucun réseau ou disposent de réseaux jugés insuffisants. De ce fait, le règlement n'autorise que les équipements de viabilisation.

Superficie : 2,10 ha

Ce secteur pourra, dans l'avenir, contenir une voirie principale que s'appuiera sur la sente des daubes. Une autre voirie principale descendra de la Sente de la Calotte vers la sente des daubes. Le but de cet aménagement sera d'avoir 3 accès différents à la zone.

En limite Nord-ouest, il sera demandé une transition paysagère permettant l'intégration du nouveau quartier dans son environnement. En effet, ce secteur étant en partie boisé, un rappel à ce paysage sera demandé via une haie vive par exemple.

Enfin une liaison douce en limite Est devra être mise en place sur la partie descendante de la sente de la Calotte. Ce voie sécurisée permettra la liaison entre le centre de Courcelles et le massif boisé.



Généralités de la zone A : il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Afin de limiter les atteintes visuelles et d'éviter un mitage de l'espace, la zone agricole est localisée à l'ouest de du bourg.

Typologie : Zone A

La zone A a été identifiée dans les espaces ouverts de la commune où l'activité agricole est déjà implantée, où l'implantation de bâtiments d'exploitation serait la moins impactante du point de vue paysager et où les impact sur le patrimoine naturel serait moindre.

La zone A comprend notamment les espaces localisés sur le Plateau des Garennes. Compte tenu de la géographie du site et de celle de la commue, des cônes de vues sont matérialisés dans cette zone afin de préserver les vues. En effet, les constructions y sont interdites. La zone A est un zone où seules les constructions à usages agricoles et/ou forestiers ainsi que les constructions pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions.

Superficie : 277,02 ha

Ce secteur est réservé aux constructions à usages agricoles et/ou forestiers. Les autres constructions, en dehors des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, sont interdites. Les constructions à usages d'habitations utiles et nécessaires à l'exploitation agricole des terres sont autorisées sous conditions. Ces dernières doivent permettre de ne pas consommer d'espaces à outrance. Les règles définissant les possibilités pour les habitations sont reprises du POS.

Les accès et voiries devront être pensés en fonction des usages à supporter. En effet, l'activité agricole comprend bon nombre de métiers et de pratiques. En ce sens, les besoins recensés ne seront pas les mêmes.

Les articles 4 et 5 ne sont pas réglementés.

Le recul des constructions sera à faire au-delà des 10 mètres. Cette règle vise à ne pas entraver le passage des engins agricoles.

Les constructions doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la construction divisé par deux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Un recul de 12 mètres en deux bâtiments pourra être exigé pour des raisons de sécurité notamment vis-à-vis du risque incendie.

Les articles 9 et 14 ne sont pas réglementés. En effet, vu la diversité des tailles et formes des parcelles en zone A, il s'avère compliqué de réglementer ses points de façon équitable.

Les constructions ont une hauteur limitée à 15 mètres au faitage pour les constructions d'exploitations. Pour les constructions à usage d'habitation, les règles sont les mêmes qu'en zone U à savoir 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.



La Commune ne dispose que de 3 exploitations. Deux d'entre elles, situées sur la partie Ouest et Sud de l'espace bâti de PRESLES, disposent de hangars dont deux récemment construits qui permettent de répondre efficacement à leurs besoins en terme de foncier. La troisième exploite la plaine alluviale située au Nord-ouest de la Commune, ne dispose pas de hangar mais peut l'envisager aisément.

De plus, les perspectives paysagères de qualité sont nombreuses sur la commune. Les vues vers et depuis PRESLES en direction du plateau sont nombreuses. L'espace bâti de la Commune étant dans la vallée, les constructions sont peu visibles depuis le plateau et les points de passage comme l'actuel RN1 et la RD64E. Le plateau doit donc être préservé de constructions hautes et donc impactantes.

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement tout en réfléchissant aux corridors écologiques. En effet, les clôtures ne pourront pas remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques.

Le stationnement de tout véhicule devra se faire hors de la voirie afin de ne pas entraver la circulation des engins agricoles.

Les constructions devront présenter un caractère arboré et entretenus. Pour cela, la plantation de haie vive, de feuillu ou d'arbre fruitier est préconisée.

Typologie : Zone A / Secteur p

La zone Ap correspond au plateau agricole (openfield ponctué de boisements interstitiels) situé à l'Ouest de l'espace bâti de PRESLES.

Surface : 96,40 ha

Cette zone s'appuie sur le secteur NCa du POS, sur la topographie communale, sur l'analyse paysagère et sur la concertation agricole. En effet, les exploitants ayant des bâtiments agricoles sur PRESLES ont été destinataires d'un questionnaire et aucun n'a fait part de sa volonté de construire sur le plateau.

Les perspectives paysagères de ces lieux sont notoires. Il convient donc de les préserver en accord avec l'objectifs 2 et 3 du PADD.

Le plateau agricole est un secteur de grande sensibilité paysagère. De ce fait, il dispose d'articles 1 et 2 différents. Toutes les constructions sont donc interdites en dehors de celles pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.





Généralités de la zone N : il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle correspond à plusieurs zones du ban communal et participe à l'objectif de préservation du cadre de vie naturel de la commune (objectif n°3 du PADD).

Il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger où le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée.

Typologie : Zone N

La zone N correspond à deux ensembles. Dans un premier temps, cette zone sert à préserver le rû et ses berges ainsi que toutes zones naturelles intra urbaines (Obj . 2 et 3 du PADD). La zone N correspond également à des espaces boisés y compris les massifs forestiers et les espaces boisés interstitiels.

Surface : 397,10 ha

Toutes les constructions sont interdites en dehors de celles pour la mise en valeur du tourisme, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions à usages agricoles et/ou forestier.

Un accès est obligatoire rendre la parcelle constructible.

Les article 4 et 5 ne sont pas réglementés afin de rester cohérent avec le caractère de la zone.

Les possibilités de constructions étant limitées, les constructions devront observer un recul par rapport à toutes limites (séparatives ou emprise publique). 6 mètres sont à observer depuis les limites séparatives.

Les articles 8, 9 et 14 ne sont pas réglementés car les possibilités de constructions sont moindres et les parcelles très hétérogènes.

Afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement, les hauteurs sont limités à 9 mètres au faitage dans toute la zone N.

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement tout en réfléchissant aux corridors écologiques. En effet, les clôtures ne pourront pas remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques.



Le stationnement des véhicules devra être fait en dehors du domaine public en N.

Les constructions devront présenter un caractère arboré et entretenu. Pour cela des haies vives, des feuillus ou des arbres fruitiers sont à planter.

Typologie : Zone N / Secteur g

Le golf de L'ISLE ADAM occupe une superficie non négligeable de la commune de PRESLES. Le green de ce dernier est en grande majorité sur PRESLES. Cette spécificité a amené la commune à créer un secteur spécifique pour cette activité à savoir le secteur Ng. Dans ce secteur toute construction est interdite à l'exception des constructions pour l'exploitation du golf.

Surface : 126,99 ha

Toutes les constructions sont interdites en dehors de celles pour l'exploitation du golf, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions à usages agricoles et/ou forestier.

Un accès est obligatoire pour rendre constructible la parcelle.

Les articles 4 et 5 ne sont pas réglementés afin de rester cohérent avec le caractère de la zone.

Les possibilités de constructions étant limitées, les constructions devront observer un recul par rapport à toutes limites (séparatives ou emprise publique). 6 mètres sont à observer depuis les limites séparatives.

Un recul au moins égal à la hauteur divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 mètres devra être observé depuis les limites séparatives afin de ne pas avoir de front bâti brut visible.

Les articles 9 et 14 ne sont pas réglementés car les possibilités de constructions sont moindres et les parcelles très hétérogènes.

Afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement, les hauteurs sont limitées à 9 mètres au faitage dans toute la zone N.

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement tout en réfléchissant aux corridors écologiques. En effet, les clôtures ne pourront pas remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques.



Les constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement tout en réfléchissant aux corridors écologique. En effet, les clôtures ne pourront pas remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques. Il peut donc être préconisé de laisser un espace de passage pour la petite faune ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin de permettre aux plus gros animaux de passer par-dessus.

Le stationnement des véhicules devra être fait en dehors du domaine public en N des aires de stationnement sont exclusivement prévu à cet effet. Le stationnement devra s'y faire de façon exclusive.

Les constructions devront présentées un caractère arborées et entretenus. Pour cela des haies vives, des feuillus ou des arbres fruitiers sont préconisés.

Typologie : Zone N / Secteur h

La commune compte deux châteaux. Tous deux sont pourvus d'un parc qui est répertorié par le Service forestier de la DDT95. Compte tenu du caractère particulier de ces secteurs, une zone leur est spécifique.

Surface : 53,30 ha

Toutes les constructions sont interdites en dehors de celles pour la mise en valeur du tourisme, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions à usages agricoles et/ou forestier.

Un accès est obligatoire pour permettre la construction d'une parcelle.

Les article 4 et 5 ne sont pas réglementés afin de rester cohérent avec le caractère de la zone..

Les possibilités de constructions étant limitées, les constructions devront observer un recul par rapport à toutes limites (séparatives ou emprise publique). 6 mètres sont à observer depuis les limites séparatives.

Un recul au moins égal à la hauteur divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 mètres devra être observé depuis les limites séparatives afin de pas avoir de front bâti brut visible.

Les articles 9 et 14 ne sont pas règlementés car les possibilités de constructions sont moindres et les parcelles très hétérogènes.

Afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement, les hauteurs sont limités à 9 mètres au faitage dans toute la zone N.

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement tout en réfléchissant aux corridors écologique. En effet, les clôtures ne pourront pas remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques.

Le stationnement des véhicules devra être fait en dehors du domaine public.

Les constructions devront présentées un caractère arborées et entretenus. Pour cela des haies vives, des feuillus ou des arbres fruitiers sont à planter dans tout les projets..

Justification des orientations liées à la mixité sociale



PRESLES n'est pas soumise au taux de 25% de Logements Locatif Social (LLS) sur son territoire.

Néanmoins, il est nécessaire d'anticiper les éventuelles changements de législation et de promouvoir, en conformité avec le PADD, une réelle mixité sociale et fonctionnelle.

Pour répondre à cet objectif, il y a un état des lieux:

Projet en cours: 15 petits logements rue Pierre Brossolette
Nombre de LLS sur PRESLES: 0

Les réponses apportées par le PLU sont doubles.

1) Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP n°3 prévoit la création d'une douzaine de logements de type T2/T3 comprenant 80% de logements en accession à la propriété et 20% de logements à loyers modérés.

2) L123-1-5 16°

L'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme stipule que: « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

[...]

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Ainsi, toutes les zones urbaines de PRESLES sont concernées par ce dispositif. Les obligations retranscrites dans le règlement écrit sont les suivantes:

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.

Le but de ces deux réponses est de permettre une mixité sociale par « touche » et éviter la réalisation d'ensemble imposant où la mixité ne s'opère pas vraiment sur le terrain.

Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



1°) Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur 1AU

Surface de la zone : 3,32 hectare.

A travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, le conseil municipal souhaite maîtriser au plus près les aménagements envisagés sur ce secteur.

A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Proximité boisements: afin de respecter les préconisations du SDRIF et dans un souci de préservation du milieu naturel, une bande inconstructible de 50 mètres a été tracé depuis les limites de la forêt domaniale.

Topographie: le secteur Nord étant sur un point relativement haut, les constructions ne pourront excéder 7 mètres à l'acrotère. Les constructions devront avoir une toiture plate et végétalisée. De même, pour intégrer les constructions les plus hautes sans porter atteinte aux sites, une bande de constructibilité est matérialisée sur le secteur Nord.

Voirie : la voirie principale ne devra pas à long terme être en impasse, une connexion est prévue avec le réseau viaire actuel en plusieurs points.. Une place de retournement sera réalisée en attendant l'aménagement si ce dernier se fait de façon progressive. Pour plus de facilité de circulation, des emplacements réservés sont mis en place sur le secteur afin de créer un véritable schéma de circulation

Transition paysagère : une transition paysagère est à créer. Cette dernière doit permettre d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement sans les cloitrer derrière des murs verts.

Accès : l'accès à la zone 1AU se fera obligatoirement par les 3 accès matérialisés sur le document. Deux accès sont prévus sur la rue des éclaireurs partisans et un accès sur la sente des rougeolles.

Densité de logement : la production minimum de logement sur ce secteur doit respecter une densité de 20 logements à l'hectare en tenant compte des espaces neutres estimés à 20% de la surface totale de la zone. Cette densité doit permettre d'accueillir les populations qui sont en demande tout en les intégrant directement à la ville.

Liaisons douces: des voies douces seront à prévoir afin de rejoindre l'espace boisé par les sentes actuelles.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Le Conseil Municipal souhaite vivement que l'aménagement de cette zone à vocation d'habitat soit l'objet d'un projet unique afin de réfléchir au mieux l'ensemble des aménagements notamment des réseaux et voiries.

L'urbanisation de ce secteur est soumis à la création et/ou le renforcement des réseaux et de la voirie.



2°) Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur Ui des Grands Moulins

Surface de la zone : 2,92 hectare.

A travers l'orientation d'aménagement et de Programmation n°2, le conseil municipal souhaite mettre en valeur cet ensemble qui fut une partie de l'Histoire de la commune. Les Grands Moulins font l'objet de divers projets qui, jusqu'alors, n'ont pas tous aboutis. Le Conseil Municipal souhaite permettre aux aménageurs de concrétiser leur projet tout en réfléchissant dans l'intérêt collectif.

A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Bâti existant: des constructions sont déjà en place à ce jour sur le site. Le Conseil Municipal souhaite permettre l'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination de ces dernières afin de les réemployées si cela est possible.

Voirie : la voirie principale s'appuie sur celle qui est aujourd'hui existante. Son renforcement sera à la charge de l'aménageur afin de pouvoir, si besoin est, modifier très légèrement le tracé. Les voiries devront prendre en compte les déplacements doux ainsi que les personnes à mobilité réduite.

Transition paysagère : une transition paysagère est à créer. Cette dernière doit permettre d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement sans les cloisonner derrière des murs verts. Cela s'avère d'autant plus utile que le site est en entrée de ville.

Accès : l'accès à la zone se fera obligatoirement par la RD78 via deux accès. La création de giratoires n'est pas exclue.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Projet de zone: le Conseil Municipal souhaite impulser une démarche utile à tous. En ce sens, seul un équipement public et/ou d'intérêt collectif peut être bâti sur cette zone. Il est possible de citer en exemple une structure d'enseignement de type collège ou une résidence pour personnes âgées.



3°) Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur UB Place des Martyrs de la Libération

Surface de la zone : 0,48 hectare.

A travers l' et de Programmation n°3, le conseil municipal souhaite remplir son objectif visant à une diversité des logements sur un secteur à proximité immédiate du centre historique de PRESLES.

A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Bâti existant: des constructions sont déjà en place à ce jour sur le site. Le Conseil Municipal souhaite permettre l'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination de ces dernières afin de les réemployées si cela est possible. Il est préconisé la création d'une douzaine de logement et la possibilité de créer des commerces en rez de chaussée.

Accès : l'accès à la zone se fera obligatoirement par la rue des coutumes. Le stationnement des véhicules devra se faire sur le site afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur la chaussée et des piétons sur les trottoirs.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Projet de zone: le Conseil Municipal souhaite permettre la réhabilitation de ces constructions en habitations. Pour ce faire, le Conseil Municipal met en place une servitude au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme qui stipule que « dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) *A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;*

b) *A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

c) *A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ; »*

Ainsi des T2 et/ou des T3 pourront être créés sur cette zone. Les logements devront être à hauteur de 80% en accession à la propriété en utilisant un moyen de type « Prêt à Taux Zéro + » ou tout autre mode d'accession sociale à la propriété. Les 20% restant doivent être en location avec des loyers modérés.



4°) Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur 1AUG

Surface de la zone : 1,71 hectare.

A travers l'orientation d'aménagement et de Programmation n°4, le conseil municipal souhaite permettre la réalisation d'une activité complémentaire à l'activité du golf. Ce projet était déjà inscrit dans les POS de 1991 et de 1995 ainsi que dans sa révision de 2000.

A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Accès : l'accès à la zone se fera obligatoirement par la rue de L'ISLE ADAM. Le stationnement des véhicules devra se faire sur le site afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur la chaussée.

Proximité boisements: des boisements sont à proximité et au sein de la zone. Afin de les préserver, la commune à classer ces derniers en EBC (Espaces Boisés Classés) et y interdit toute construction ou stationnement.

Topographie et hydrographie: le secteur est en point bas de la commune. Afin d'éviter les incidences négatives sur l'environnement naturel, une étude de sol est obligatoire pour tout aménagement.

Transition paysagère et plantations : une transition paysagère est à créer. Cette dernière doit permettre d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement sans les confiner derrière des murs verts. Cela permettra également de d'assurer une continuité entre les EBC et le site d'accueil des constructions.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Projet de zone: la zone doit pouvoir accueillir un hôtel qui serait à la fois utile au golf mais également au département qui à pour objectif la création de nombreuses chambres au cours des prochaines années. En effet, ce site est à proximité de divers axes de circulation important notamment l'A16. 40 chambres de standing moyen à haut pourront être créé dans cette constructions qui ne pourra dépasser 10 mètres hors tout pour une surface de plancher de 5 000 m².

L'urbanisation de ce secteur est soumis à la création et/ou le renforcement des réseaux et de la voirie.

Justification des emplacements réservés (ER)



Prolongement de l'A16: demandé par l'état pour ce projet d'envergure et d'utilité publique

Elargissement/Aménagement de voies: certains secteurs de la commune observe une voirie relativement étroite. Afin de sécuriser ces chaussée, des emplacements réservés ont été mis en place. Une spécificité pour le l'ER « P » qui est destiné à rendre plus sûr la giration des Poids Lourds à destination de la zones d'activité de Courcelles. Les ER « J » « O » et « K » qui doivent permettre la création d'un véritable ma de circulation au sein de la zone 1AUh.

Amélioration de virage: certains virages offrent une visibilité réduite, la commune souhaite les rendre plus sûrs par un aménagement spécifique.

Le cimetière arrivant à saturation, une extension doit être envisagée (ER. C)

Groupe scolaire/bassin tampon: cet emplacement doit permettre l'accueil d'un équipement public scolaire visant, si cela est possible et nécessaire, à accueillir les enfants des nouvelles populations.

Espace libre/public: espace de valorisation de zones naturelles intra urbaines et de création d'équipements publics.

Liaison douce: L'aménagement de cet espace permettrait de joindre l'avenue de Verdun avec la sente des daubes pour créer un bouclage « doux »

Les ER numérotés de 1 à 7 doivent permettre l'entretien et l'amélioration des réseaux qui sont situés sur des parcelles privées.

Justification des espaces boisés classés (EBC)



Les EBC sont des espaces boisés existants ou à créer que la commune souhaite préserver. Cette mesure était déjà employée dans le POS.

Les différents boisements communaux font l'objet de 3 classement différents sur la commune. Ils sont soit en EBC, soit en ENS (Espaces Naturels Sensibles) soit dans la liste des éléments remarquables du paysage. Chaque boisement est classé dans une ou plusieurs de ces catégories.

Une différence de moins de 10 ha est observée entre le POS et le PLU. Cela s'explique par la demande du Conseil Général du Val d'Oise de déclasser l'ENS du Marais du Moulin Neuf pour pouvoir l'entretenir.

Les boisements ont été répertoriés par le Service forestier de la DDT95 et la commune. Cela a permis au conseil municipal de réfléchir au classement de ces espaces.

Justification de la liste des éléments remarquables du paysage



La commune de PRESLES possède un paysage remarquable. En ce sens, l'ensemble du ban communal est en site inscrit. Le conseil municipal souhaite préserver ce paysage notamment en l'inscrivant dans son PADD (obj. 3). Pour ce faire, en plus d'un règlement écrit réfléchi, la mise en place d'une liste des éléments les plus remarquables a été réalisée avec le consentement du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP95). Elle s'appuie sur l'article L123-1-5 7° du code l'urbanisme qui stipule que « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

A ce titre, le règlement peut :

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

[...] ».

Les éléments remarquables sont de deux natures: bâtis et naturels.

Pour les éléments bâtis, les constructions bâties sur limites séparatives et présentant un caractère spécifique voit leur façade recensée dans ce document. Pour les autres constructions recensées, l'ensemble des façades est classé. Sous l'impulsion du STAP95, un inventaire des clôtures remarquables a été réalisé. Pour ces éléments il est possible de les entretenir ou de les réédifier à l'identique.

Pour les éléments naturels, les boisements qui ne sont pas classés en EBC ont été mis dans cette liste. Les alignements d'arbres et les arbres isolés qui participent au paysage particulier communal ont également fait l'objet de ce classement. Les parcs spécifiques qui font également l'objet du lien social communal ont été classés dans cette liste. Tout comme pour les éléments bâtis, les éléments naturels doivent pouvoir être entretenus, doivent pouvoir être délocaliser ailleurs sur la commune ou refait à l'identique après sinistre.

Tous ces éléments font partie de la vie presloise, il fût à cœur du conseil municipal de permettre leur préservation notamment afin de conserver un caractère identitaire.





Troisième partie

Incidences sur l'environnement



Incidences du projet sur le milieu physique



1. Topographie

PRESLES présente un relief particulier marqué par ses boisements et son rû ,seule porte de sortie des eaux de pluie. L'urbanisation se situe dans les secteurs moyens de la commune. L'implantation des nouvelles constructions se fera à proximité de l'urbanisation existante dans des secteurs prédéfinis. L'urbanisation des autres zones est plus que limitée.

De ce fait, les incidences du PLU sur la topographie sont quasiment nulles. Les modifications intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation topographique du ban communal.

2. Géologie – Pédologie

Le PLU ne régleme pas l'occupation végétale du sol. L'extension de la zone urbaine prévue par le PLU se situe en périphérie de l'urbanisation actuelle sur des sols équivalents.

La localisation des extensions urbaines devrait créer un impact relatif des constructions sur les terres fertiles à proximité immédiate de l'espace bâti.

3. Climat

PRESLES connaît un climat océanique doux et humide avec une prédominance des vents d'Ouest à Sud Ouest.

Les choix du PLU ne modifieront pas le climat local, ni le comportement des vents locaux. Toutefois, l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage peut entraîner des nuisances olfactives.

4. Les eaux de surface

Le ban communal de PRESLES n'est irrigué que par un rû. Afin d'éviter sa saturation, les eaux de pluie doivent être infiltrées à la parcelle. Dans ce sens un COS réduit sur les secteurs hauts est mis en place ainsi qu'une règle sur les surfaces non affectées aux constructions. Un zonage spécifique pour les espaces naturels intra urbains et les berges de rû est mis en place afin de préserver au mieux cet écosystème.

Le PLU doit contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et à leur protection en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.

Le choix de la commune pour le zonage du PLU permet de préserver la ressource en eau.



Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent :

- l'augmentation du ruissellement.

Ce phénomène est accentué par l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser. En effet, la capacité d'infiltration des sols diminue et le ruissellement s'intensifie. La réalisation de structure peut faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et modifier le sens du ruissellement.

Pour palier à cela, le règlement du PLU prévoit de laisser une place au végétal notamment avec l'instauration d'emprise au sol maximale des constructions. Une bande de constructibilité est également réglementée afin de ne pas urbansier outre mesure les coteaux.

- l'augmentation de la pollution des eaux.

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées, dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques sont limités par le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif rendu obligatoire.

Incidences du projet sur le milieu naturel

Le territoire communal présente un environnement riche reconnu. La présence de boisements à l'Est et à l'Ouest est une richesse communale indéniable.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limitées, grâce à l'application des multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et de la rédaction du règlement.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la biodiversité ordinaire au sein de la zone urbanisée. Ainsi, l'une des dispositions du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions. Cette disposition a également un intérêt paysager marqué.

Le PLU doit entraîner une diversification des essences au sein de la zone urbanisée, grâce à la préservation des espaces verts et de la coupure verte, mais également à l'incitation de plantations lors de nouvelles constructions.



Incidences du projet sur le milieu urbain

PRESLES possède un milieu urbain assez hétérogène, du fait notamment de sa diversité architecturale, témoin de son histoire. Ainsi, un des objectifs du PADD est de préserver le patrimoine bâti, tout en améliorant l'organisation urbaine actuelle.

Le zonage du PLU est adapté à cette volonté. Un zonage plus précis permet de définir les zones urbaines de manière plus spécifique et de préserver l'identité communale.

Afin de diversifier les différentes zones urbaines, une incitation à la mixité des usages a été préconisée. Ainsi, une des dispositions du PLU est l'autorisation des commerces (compléments évident de l'habitat) dans les zones U et AU.

De plus, dans le but de préserver un cadre de vie de qualité, le projet prévoit des mesures d'intégration des bâtiments, notamment grâce à la plantation d'arbres en cas de construction.

Les dispositions du PLU doivent permettre de préserver et d'accentuer la mixité et la diversité au sein de la zone urbanisée, du point de vue des usages mais également du point de vue paysager. De plus, certains éléments du projet entraînent la conservation de l'unité paysagère et l'amélioration de l'organisation du bâti à travers notamment une meilleure densification.

Incidences du projet sur l'environnement économique et social

L'évolution démographique est positive depuis 1968. L'objectif de la commune est de maintenir un rythme de croissance modéré prenant en compte les problématiques liées à l'urbanisation des coteaux. Pour que ce potentiel d'attractivité puisse être utilisé à bon escient par la commune, une adaptation de la politique de l'habitat et de l'offre s'avère nécessaire à moyen terme.

La commune devra prendre les mesures nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants. En effet, le zonage du PLU propose un certain nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation qui engendreront une arrivée de population que la commune devra être en mesure de satisfaire d'un point de vue technique (réseaux, voirie...) et social (enseignement, activités extrascolaires, loisirs...).



Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et les espaces naturels	Protection des milieux naturels	Pérennisation des milieux naturels : -les espaces naturel ZNIEFF en zone N -les espaces agricoles (classés en A) -les jardins et éléments naturels intra-urbains (classés en Nj) Préservation des habitats, de la biodiversité et de la diversité des paysages
	Inconstructibilité le long des cours d'eau	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau
	Préservation des terres agricoles	Préservation de l'espace de travail des agriculteurs Suppression du risque de conflit d'usage entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat Préservation du paysage agricole
	Préserver le cadre de vie et le caractère rural de la commune	Protection des espaces naturels (constructibilité limitée) Normes de plantations strictes Choix d'un seul secteur de développement futur et un secteur à urbanisation différée
Impacts sur l'environnement	L'imperméabilisation des sols	Risques d'imperméabilisation accru mais limité par la plantation des surfaces non affectées aux constructions et au stationnement Des zones de jardins sont présentes dans l'espace urbain ou à proximité
	Les paysages	Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement Les hauteurs sont limitées
	Les pollutions et dégradations	Augmentation des volumes des eaux usées La station d'épuration sera agrandie
	Les milieux	Les emprises des constructions sont limitées, notamment en zones agricoles et naturelles Les espaces remarquables (marais, zone humide, ZNIEFF) et les forêts sont protégés Les essences des plantations seront locales



Développement économique	Permettre la pérennité des activités économiques	Amélioration de la mixité des fonctions Préservation d'une zone réservée à l'activité économique (UI) Diversification et dynamisation du tissu urbain Evolution du caractère monofonctionnel des extensions urbaines
	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain	Développement des activités de la commune, sous conditions Favoriser l'implantation de commerces de proximité
Structuration de l'urbanisation	Prise en compte des différents types de déplacements et de la problématique du stationnement	Développement des liaisons douces au sein du bourg et entre les quartiers Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement	Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants Risque d'imperméabilisation accru
	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans les centres historique (zone UA) Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignement ou de reculs
	Structurer le développement urbain	Consommation d'espaces naturels ou agricoles Densification du tissu urbain Dynamisme démographique nécessitant le développement de nouveaux équipements Accroissement des flux de déplacements
	Délimitation d'une zone pour l'accueil des équipements publics (zone UE)	Pérenniser et développer les équipements d'intérêt collectif Consommation d'espace pour la réalisation de ce type d'équipements Renforcement de l'attractivité de la commune

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement et des zones de vergers et jardins. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et des extensions urbaines localisées en continuité des zones urbanisées ainsi que dans les dents creuses.



→ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

→ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit une zone de développement urbain en continuité des zones urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, son urbanisation sera faite de manière cohérente car elle devra être inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associé à des orientations d'aménagement.

L'urbanisation de ces zones va engendrer un accroissement de la circulation motorisée et augmentera le niveau sonore aux abords des principaux axes de circulation. Cependant, l'existence d'un véritable schéma de circulation de ce secteur permettra de ne pas engendrer de nuisances trop importantes.

→ La zone agricole

La protection des espaces agricoles constitue un des objectifs du PLU. L'encadrement réglementaire des constructions permettra une bonne insertion des bâtiments ou installations à usage agricole qui pourraient être implantés dans le site. En effet, la commune a strictement défini un secteur où il est possible d'implanter des bâtiments liés à l'activité agricole..

→ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux : secteur naturel sensible, secteurs déjà bâtis... et ainsi le règlement relatif à chacune de ses zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.





Quatrième partie

Indicateur de suivi







Indicateurs de suivi en matière de satisfaction des besoins en logements

		2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	Objectif cumulé	3925	3972	4068	4142	4217
	Réalisation cumulée	-				
Logements pour accueil population	Objectif cumulé	-	55	37	28	29
	Réalisation cumulée	2013:				
Point mort	Objectif cumulé	-	33	66	99	132
	Réalisation cumulée	2013:				
Production de locatif	Objectif cumulé	11,8% du parc en 2009	12% des nouvelles constructions		11% des nouvelles constructions	
	Réalisation cumulée	2013:				
Logements aidés	Objectif cumulé	0% du parc en 2009	5% des nouvelles constructions			
	Réalisation cumulée					
Production de logements T1 – T2	Objectif cumulé	6,4% du parc en 2009	9% des nouvelles constructions			
	Réalisation cumulée	2013:				



Indicateurs de suivi en matière d'ouverture à l'urbanisation

		2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	Objectif cumulé	3925	3972	4068	4142	4217
	Réalisation cumulée					
Besoin en logement	Objectif cumulé	-	88	103	127	161
	Réalisation cumulée					
Besoin en surface (en ha)		-	9,8	11,4	14,1	17,9
Ouverture (en ha)						

La densité en zone bâtie est de 24,35 hab/ha.

Le foyer moyen est de 2.6 hab.

Par conséquent le densité en logement doit être de 9 log/ha.



Indicateurs de suivi en matière de réalisation d'équipements

	2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	3925	3972	4068	4142	4217
Réseaux eau potable					
Réseaux assainissement					
Réseau électrique					
Réseau de télécommunication					
Equipements scolaires, périscolaires					
Equipements de sports, loisirs, culture					
Equipements de fonctionnement (administratifs, techniques...)					

Contrairement aux tableaux sur les pages précédentes, celui-ci est qualitatif. Son remplissage se fait donc en répondant simplement à la question suivante sur chaque entrée:

Réseaux:

Les habitants, les actifs et les entreprises sont-elles desservies par ces réseaux?

Equipement:

Mes équipements sont-ils suffisants pour les besoins de ma population?

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPET - TOPOS PARTNERS

