

Ville de Presles



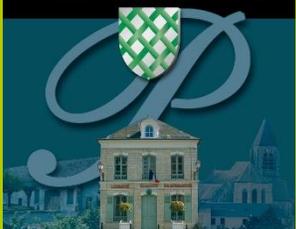
# PLAN LOCAL

# d'URBANISME

REVISION COMPLETE

REUNION DE CONCERTATION

Vendredi 20 Septembre – Salle Jeanne d'Arc



# PRESLES

Région Ile de France – Val d'Oise

Coordonnées géographiques Mairie : 49° 06 55 Nord  
2° 16 52 Est

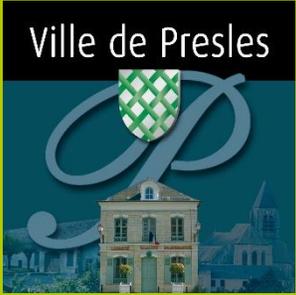
Superficie : 9,95 km<sup>2</sup>

Population : 3 948 hab (recensement 2020)

Nombre de Logements : 1 674

Densité : 396 hab/km<sup>2</sup> (1 025,4 hab/km<sup>2</sup> en IDF)

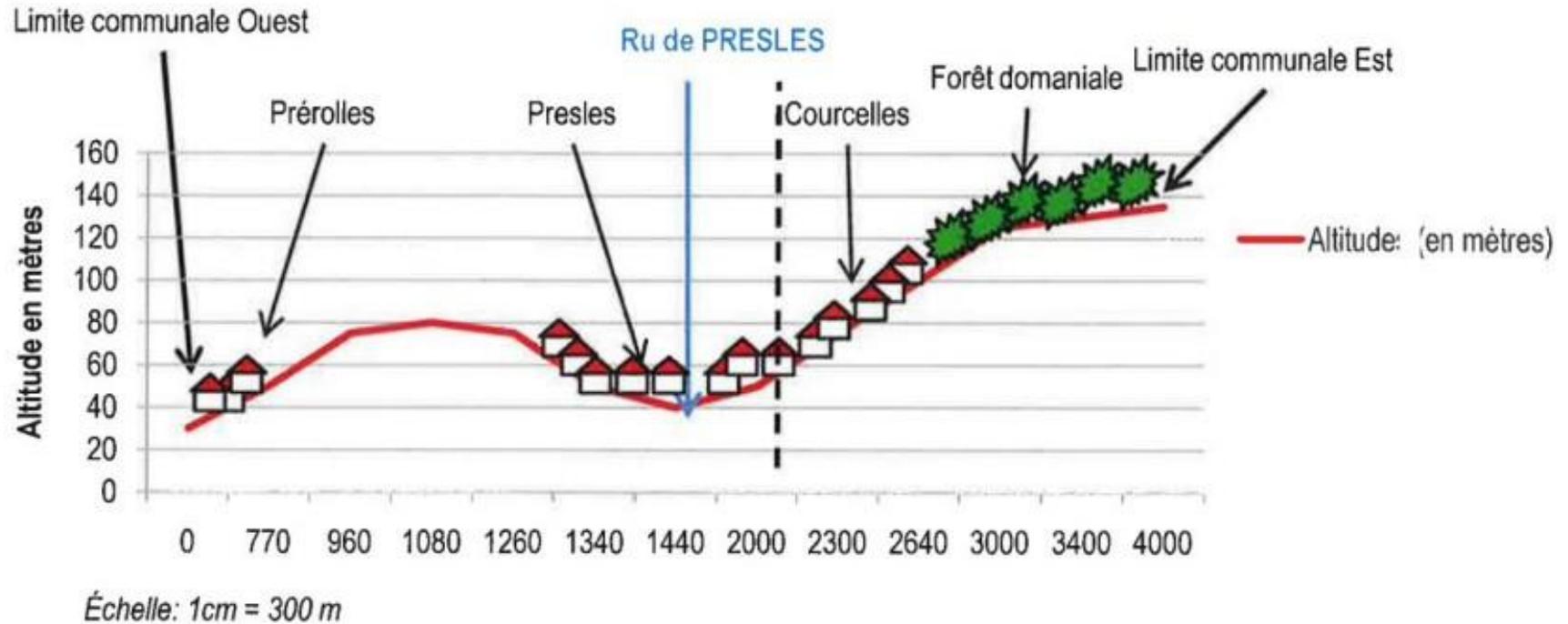
Altitude moyenne : 60 m (Mini 26m – Maxi 210m)

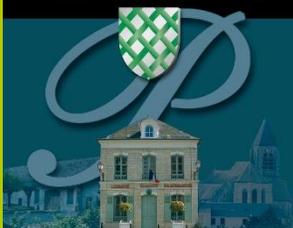


Ville de Presles

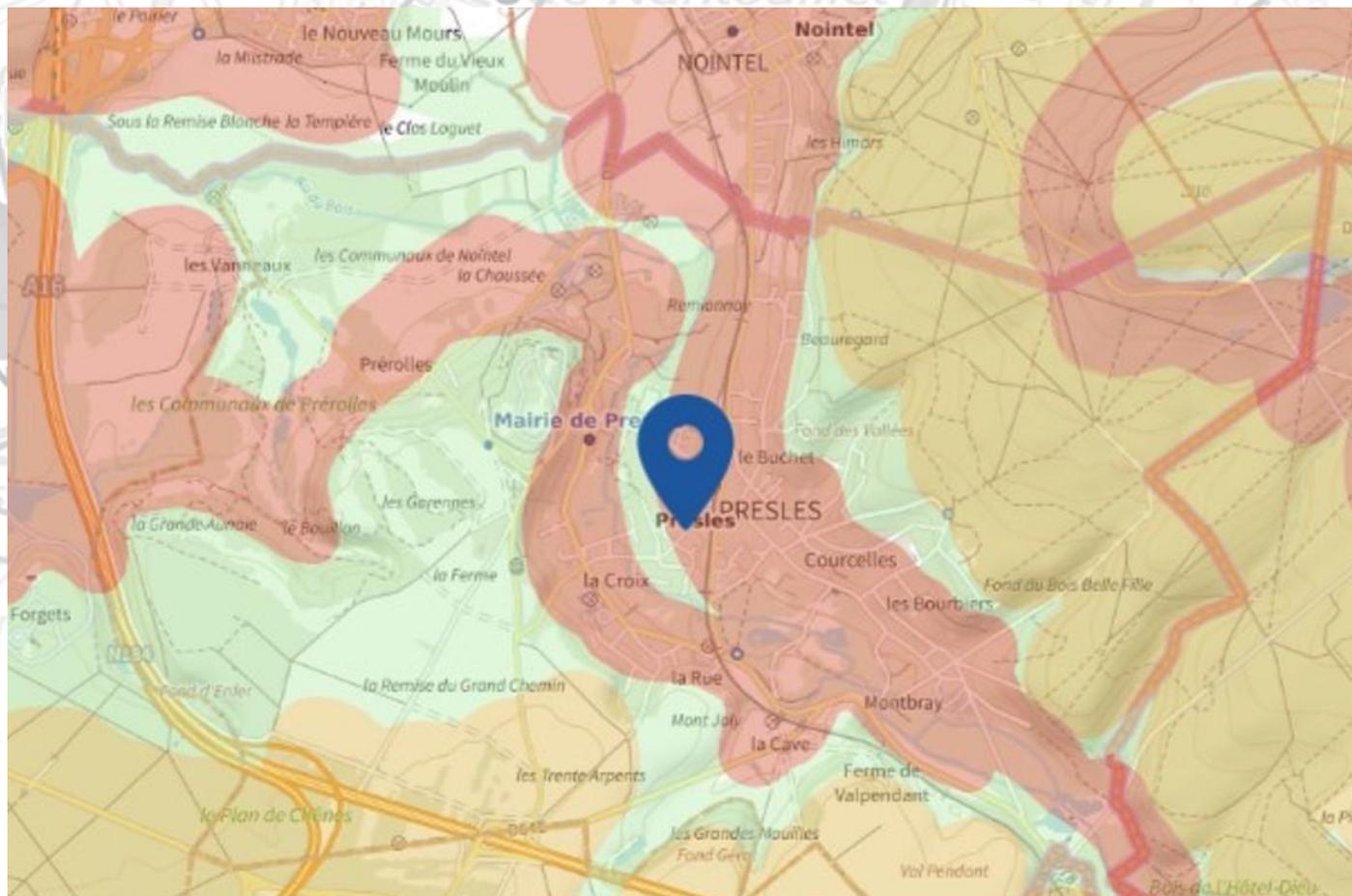
# PLAN LOCAL d'URBANISME

## UN VILLAGE EN FOND DE VALLEE





## UN SOL ESSENTIELLEMENT ARGILEUX

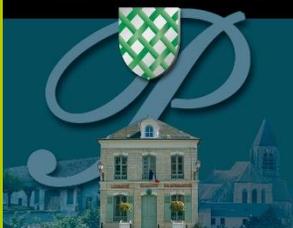


**Risques du retrait et gonflement des argiles**

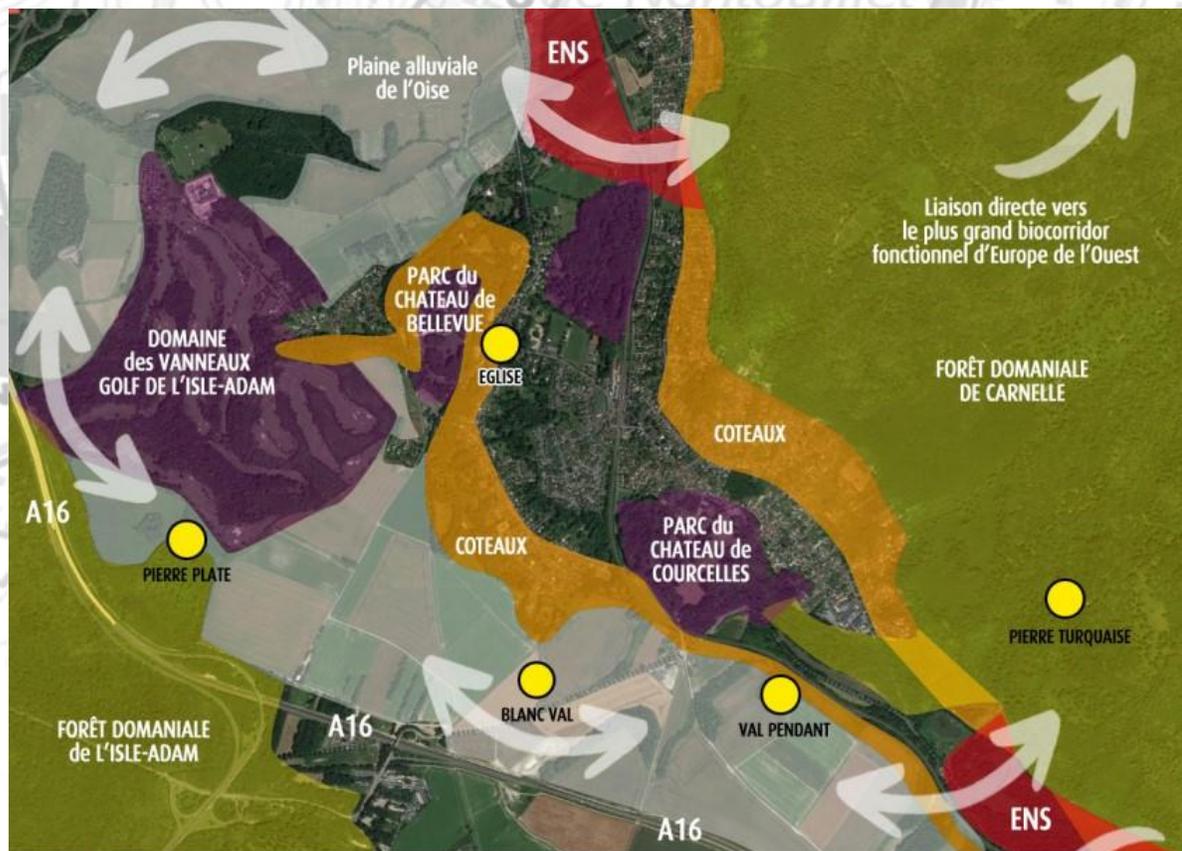
**Vert :**  
Risque faible

**Orange :**  
Risque modéré

**Rouge :**  
Risque Fort



## LES PROTECTIONS DE LA COMMUNE



ENS • Espaces Naturels Sensibles  
COTEAUX  
SITES INSCRITS

FORETS  
ZONES AGRICOLES  
DOMAINES PRIVES

Circulation des Grands cervidés  
Ici passage Grande Faune du Bois Carreau vers Forêt de L'Isle-Adam (au-dessus A16)

**Site Inscrit du Massif des 3 Forêts (1976) :** Concerne toute la commune

**Périmètres protégés 500m autour :**

- De l'Eglise
- Du Val Pendant
- Du Blanc Val

**Parc Naturel Régional**

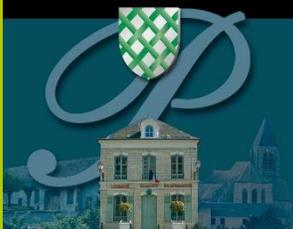
**Oise Pays de France (2021)**

**2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) :**

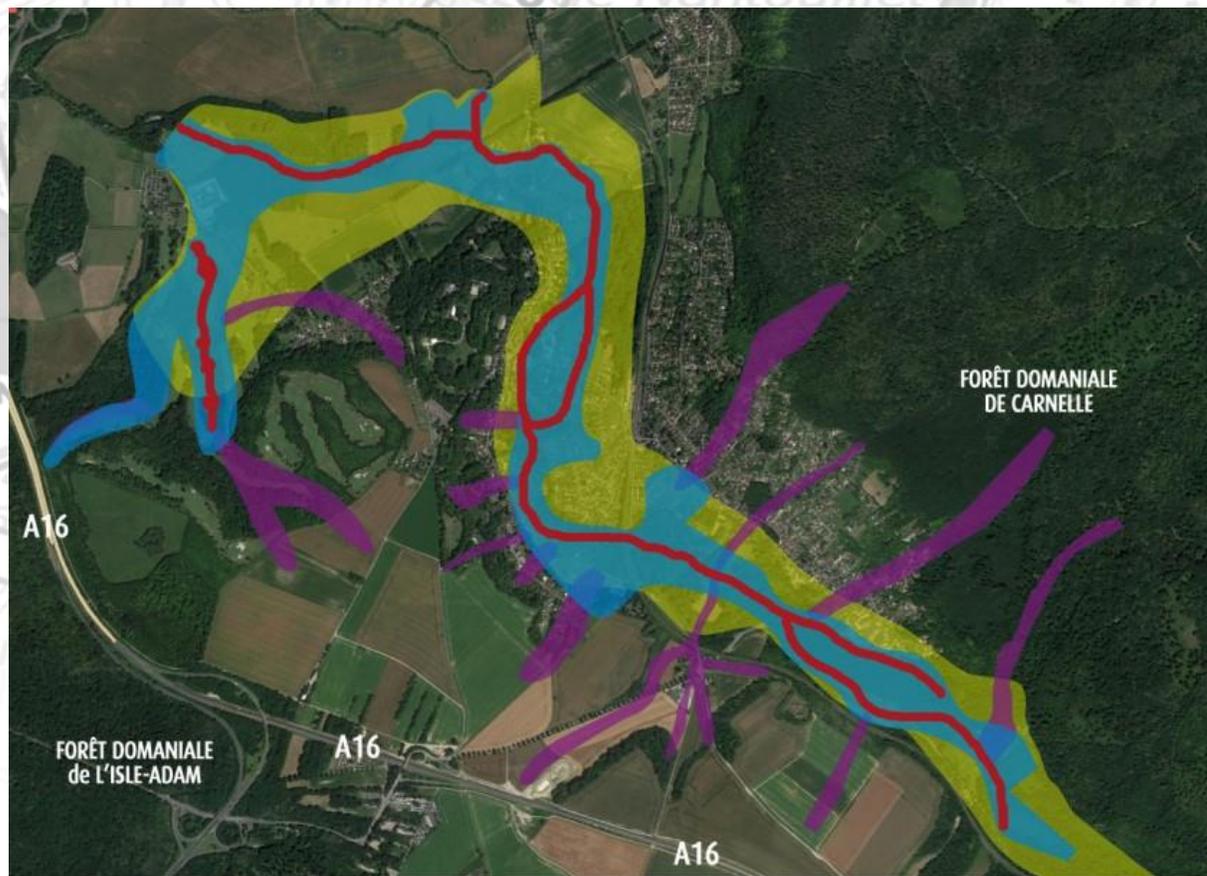
- Des lisières occidentales de Carnelle
- Du Moulin Neuf

**Coteaux**

**Biocorridors (Faune)**



# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

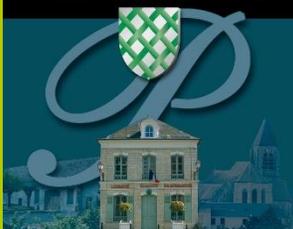


**Des zones inondables et de compressibilité** (différences de pression : variation de volume)

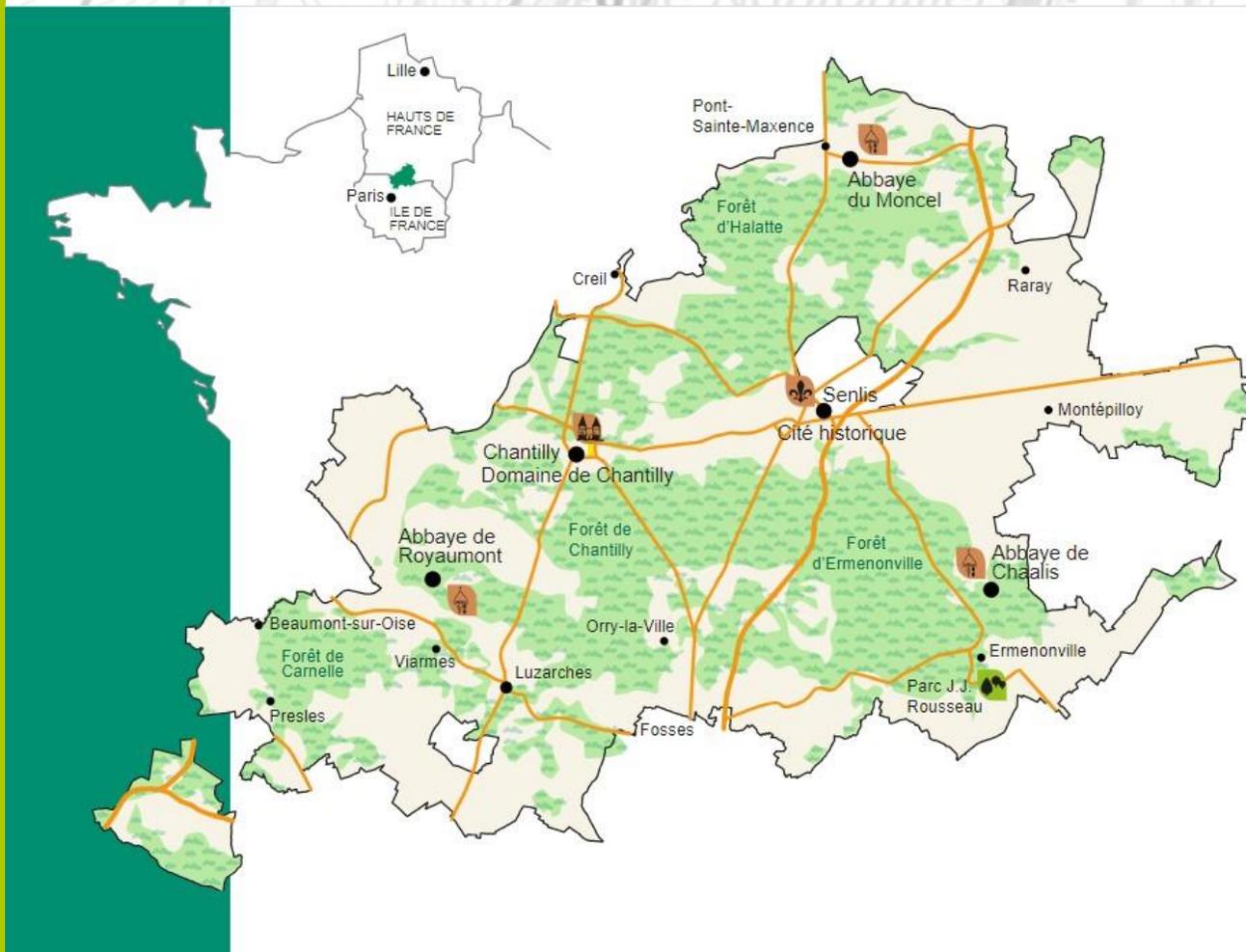
**Des ravines sèches** qui se gorgent d'eau et de boues.



-  **PPRI - R0 de Presles - Zones d'inondation**
-  **ZONE DE COMPRESSIBILITE** - Pression de l'eau
-  **RAVINES SECHES** - Inondations en cas de fortes pluies
-  **Lit du R0 de Presles**



## PARC NATUREL REGIONAL OISE PAYS DE FRANCE

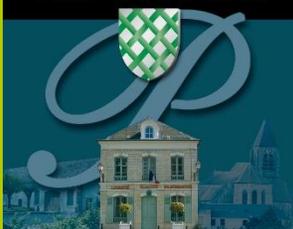


**Création :** Janvier 2004  
70 communes - 670 km<sup>2</sup>

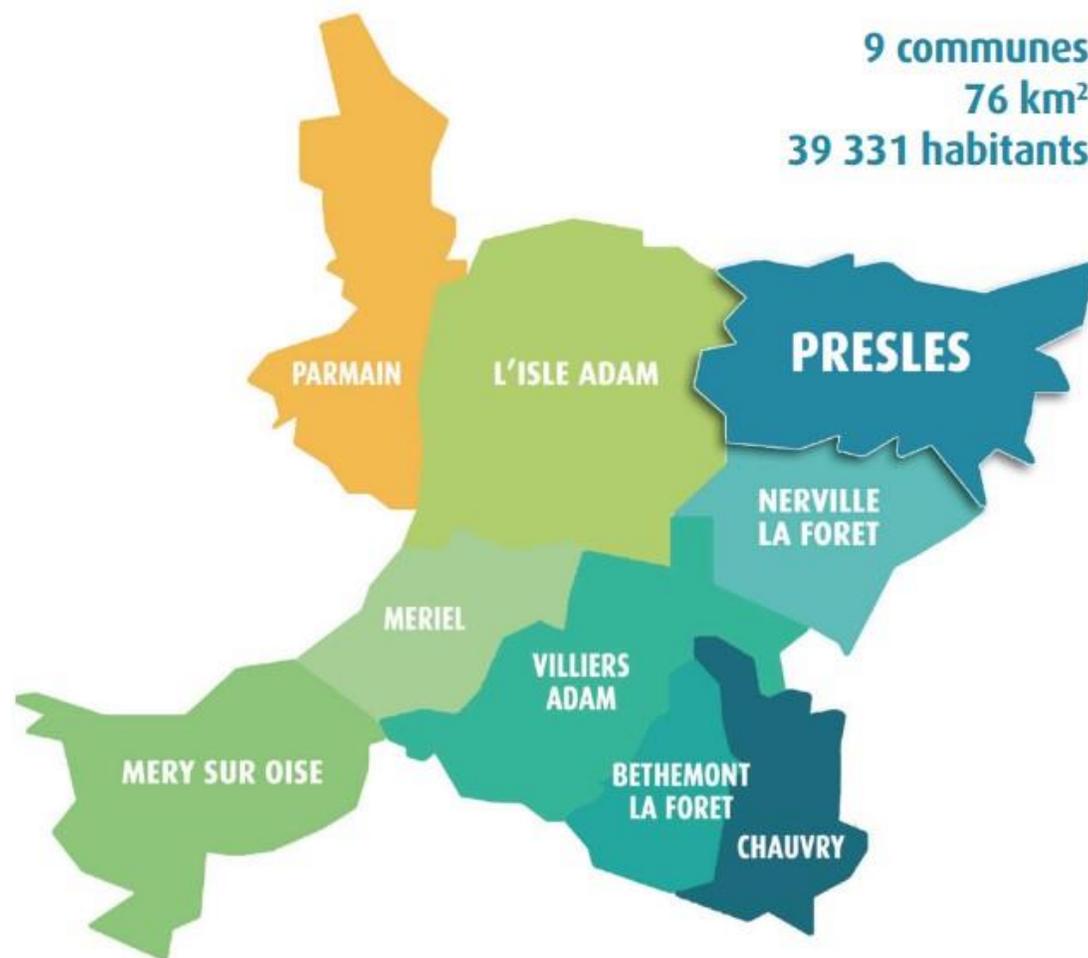
Reconnu au niveau national et  
labellisé par l'Etat pour sa richesse

**Localisation des PNR :**  
Situés dans des zones fragiles à haute  
valeur environnementale

**Rôles :**  
Vise à préserver et à gérer  
durablement des territoires ruraux  
dont le patrimoine naturel, culturel  
et architectural présente un intérêt  
particulier et remarquable.



# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'OISE ET DES 3 FORETS



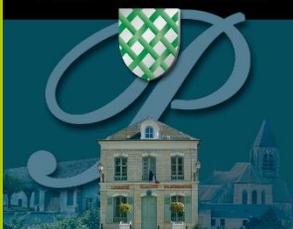
**Création** : Novembre 2003

**Rôle** : Associer des communes au sein d'un espace, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de territoire

**Villes SRU\*** :

- Parmain
- L'Isle-Adam
- Mériel
- Méry sur Oise

\*Solidarité et Renouvellement Urbain : Promouvoir la mixité sociale et répartir les logements aidés. (Villes de + 1 500 hab. de l'agglomération parisienne.)



## PLU de PRESLES

Date de 2014 avec :

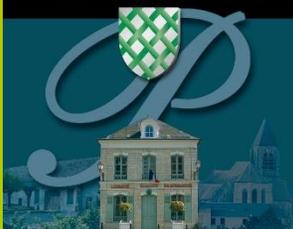
- **Modifications** en 2017 et 2018
- **Révision et Modification** en 2021

- *Outil réglementaire qui régit l'utilisation des sols et fixe les règles applicables aux constructions*
- *Fonde le projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon 2030/35*

Révision générale entamée le 17 Janvier 2023

### ELEMENTS DU PLU

- **Rapport de présentation** : Etat des lieux, justification des zones, incidences...
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Orientations concernant l'aménagement du territoire
- **Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)** : secteurs stratégiques du territoire
- **Règlement et documents graphiques** : règles applicables dans les zones
- **Annexes** : plans de servitude, PPRI, plans de réseaux...



## DUREE DE LA REVISION

### ELABORATION DES DOCUMENTS

Diagnostic territorial et évaluation environnementale

Définition et élaboration du projet communal et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Débat sur le PADD en conseil municipal

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
Règlement Annexes

### PHASE D'APPROBATION

Arrêt du projet de PLU en conseil municipal

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Enquête publique d'une durée d'un mois

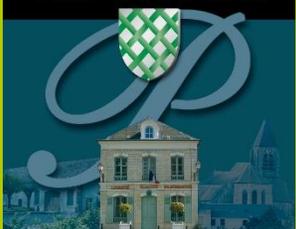
Finalisation du dossier

Approbation du PLU au conseil municipal

2023

2024

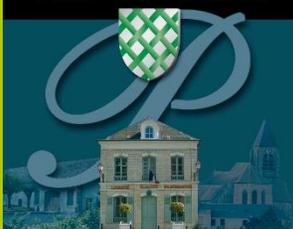
2025



## OBJECTIFS DE L'ACTION DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Dans le respect des objectifs du développement durable, **l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme** vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre global entre les diverses priorités
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale,
4. La sécurité et la salubrité publiques,
5. La prévention des risques,
6. La protection des milieux naturels et des paysages, des continuités écologiques,
- 6bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme,
7. La protection des milieux naturels et des paysages,
8. La lutte contre le changement climatique,
9. La prise en compte des personnes en situation de handicap.



## **LOI CLIMAT ET RESILIENCE (2021)**

**Objectif : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050**

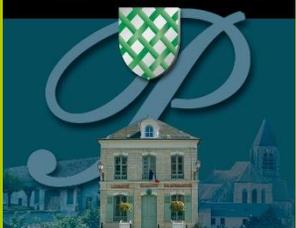
- Buts :**
- Lutter contre l'artificialisation des sols, lutter contre leur usage et leur destruction
  - Limiter l'impact des activités humaines sur le changement climatique

## **SCHÉMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL** **(SDRIFe)**



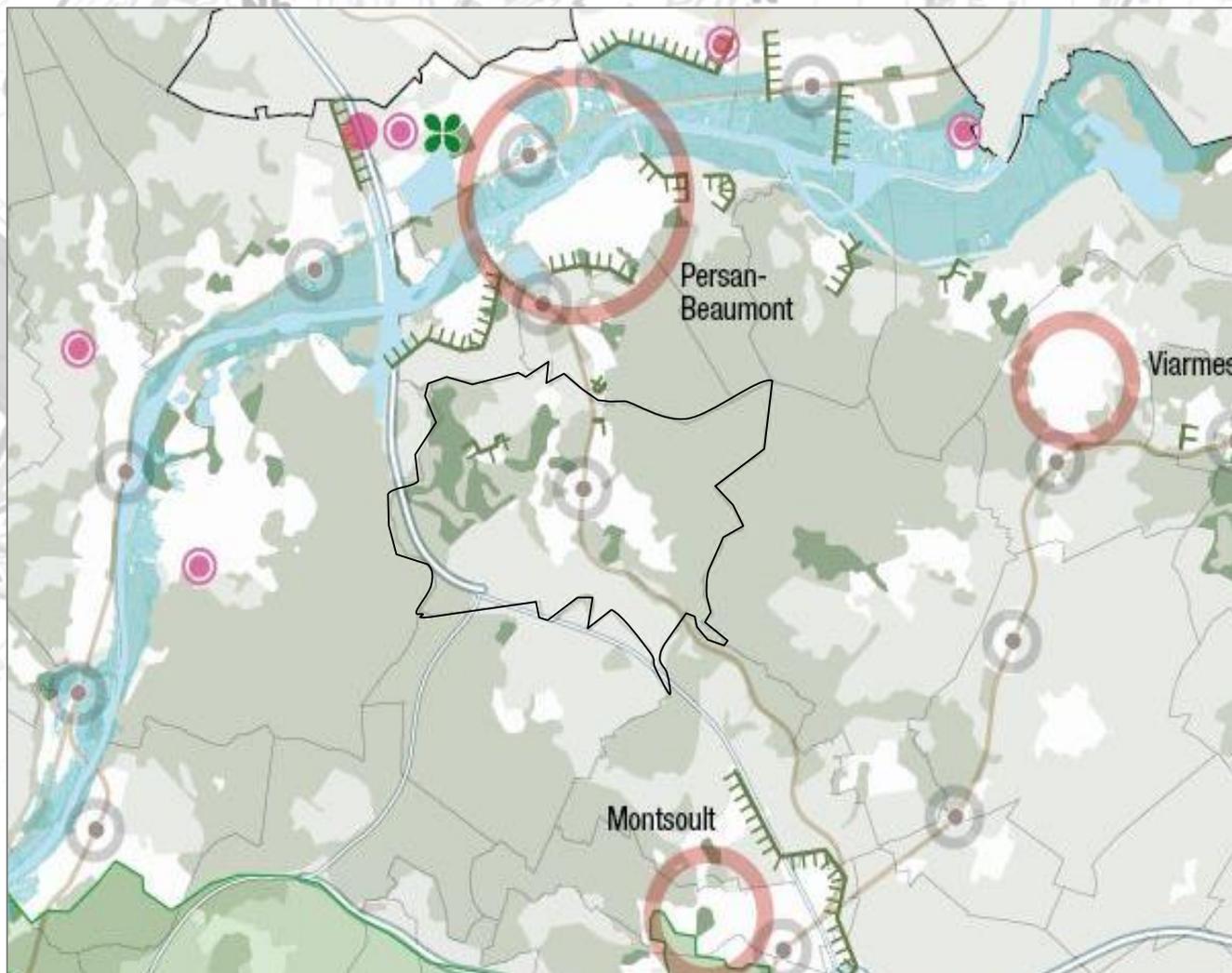
**Document de référence :** Déterminer l'aménagement du territoire d'ici 2040

- Objectifs :**
- Encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace, la préservation des zones rurales et naturelles,
  - Déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des équipements,
  - Favoriser le rayonnement international de la région.



## SDRIF-E : PRESLES, PETITE VILLE DE L'ESPACE RURAL

Maîtriser le développement urbain



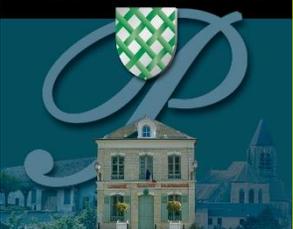
## PLAN LOCAL d'URBANISME

Développer l'indépendance  
productive régionale



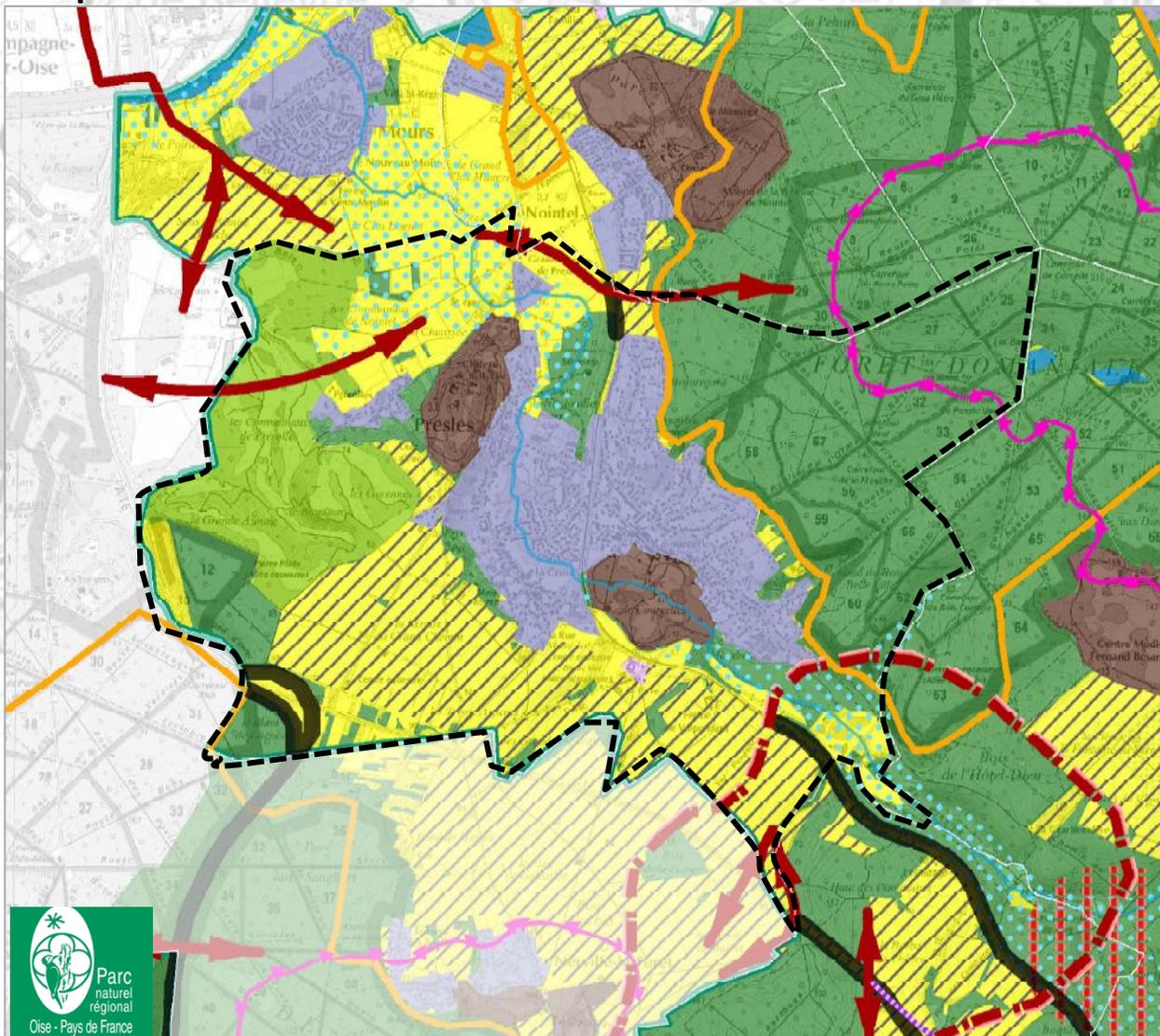
Placer la nature au cœur du  
développement régional





## LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL

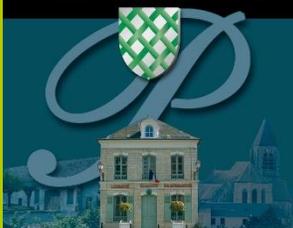
### Le plan de référence



# PLAN LOCAL d'URBANISME

### Les quatre priorités de la Charte sont :

- La préservation des continuités écologiques,
- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le maintien de la qualité des paysages,
- La recherche d'un développement (habitat/activités) intégrant la transition énergétique et écologique.



## LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL 2021-2026

- De grandes orientations en matière de :

- Habitat
- Tertiaire et industrie
- Mobilité
- Energies renouvelables

- Des actions transposables dans le PLU :

**Action n°16** : Intégrer le développement des EnR dans les objectifs des PLU

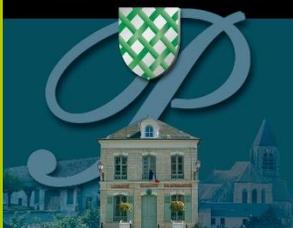
**Action n°21** : Stocker le carbone dans le sol

**Action n°22** : Préserver les corridors écologiques et maintenir une activité agricole

**Action n°23** : Maintenir et développer les puits carbone

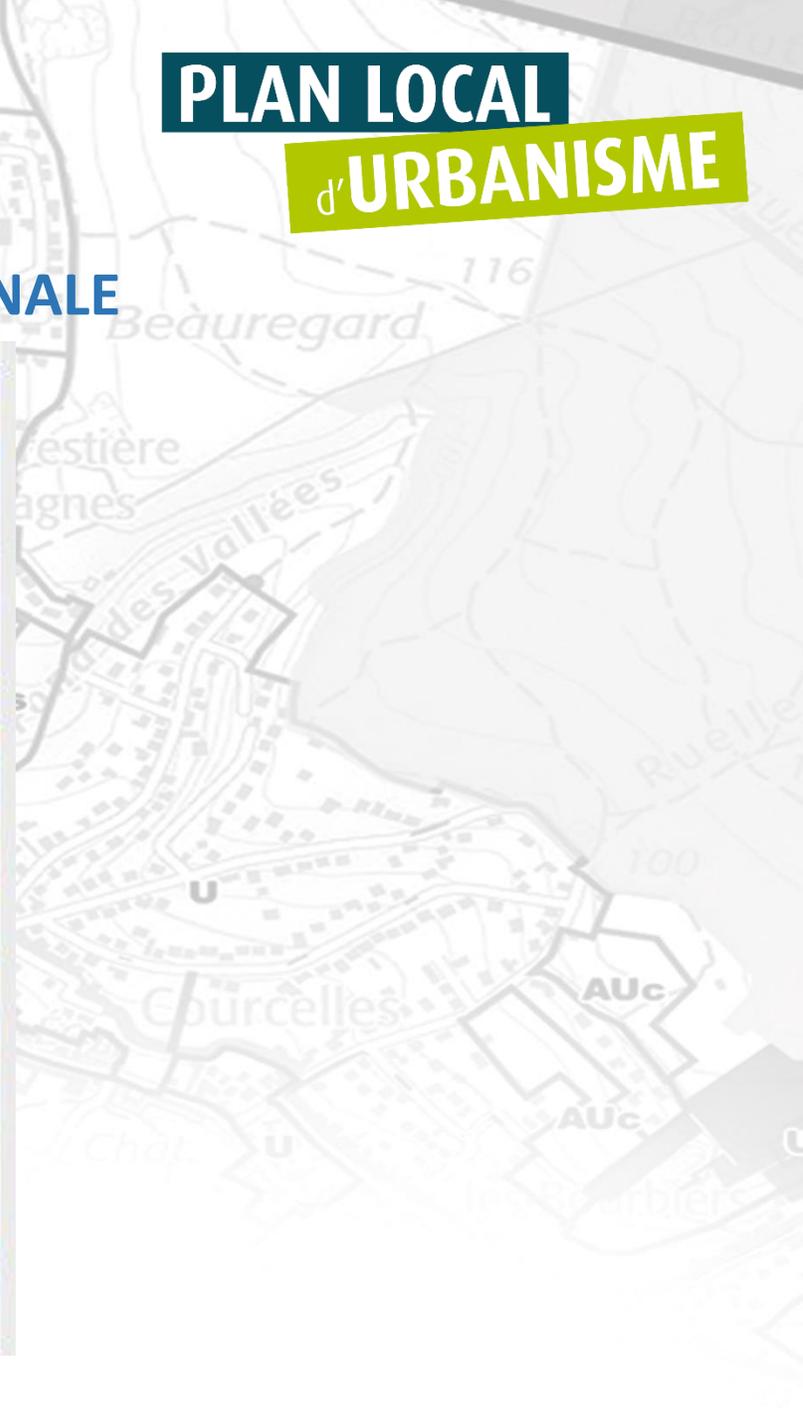
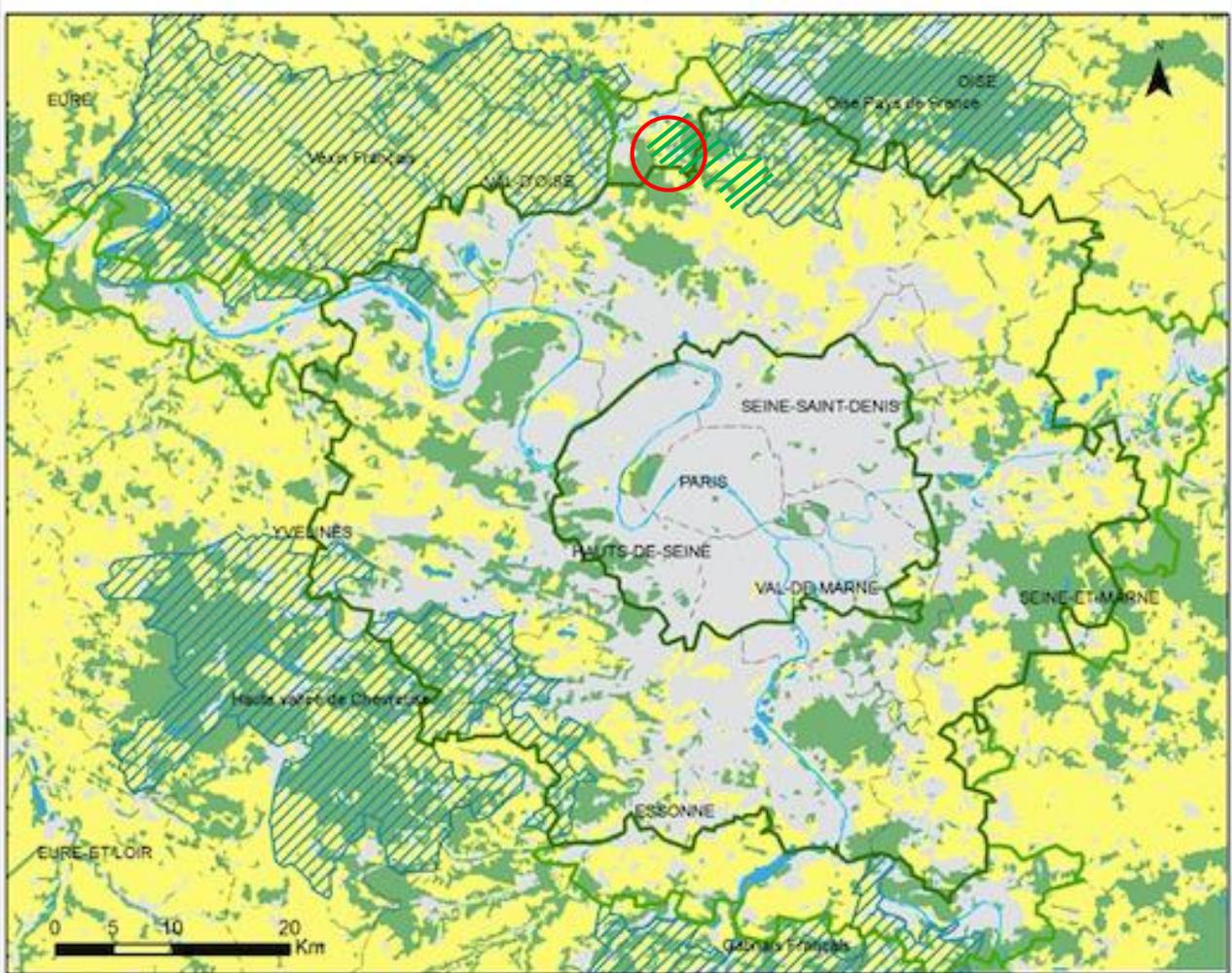
**Action n°24** : Prévention et valorisation des déchets

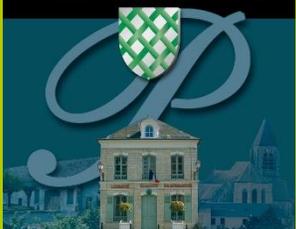
**Action n°25** : Encourager le réemploi local



# PLAN LOCAL d'URBANISME

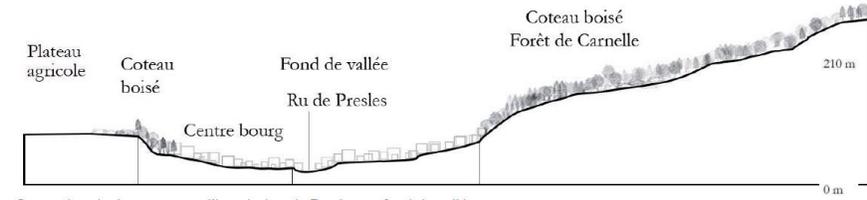
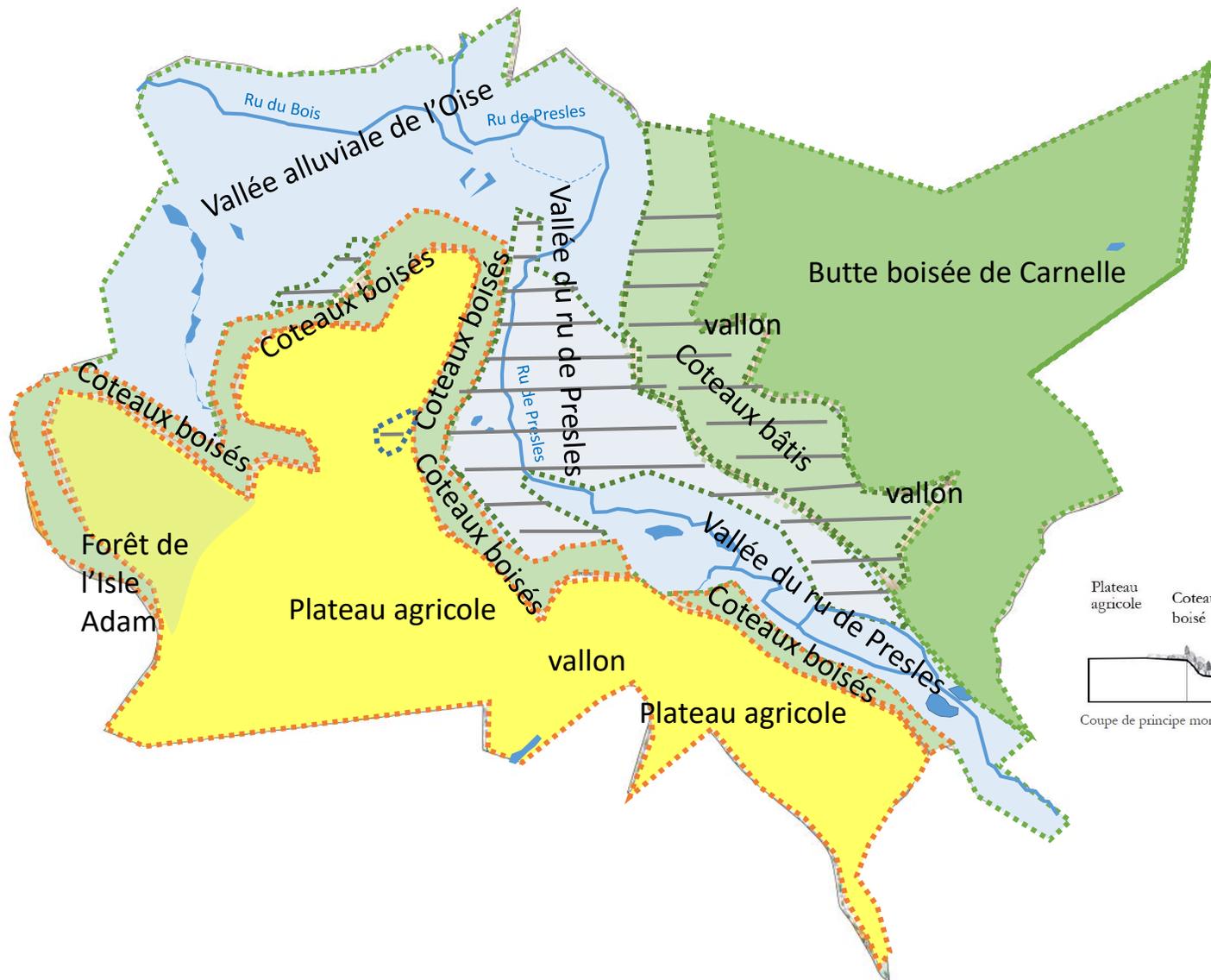
## UNE COMMUNE DE LA CEINTURE VERTE REGIONALE



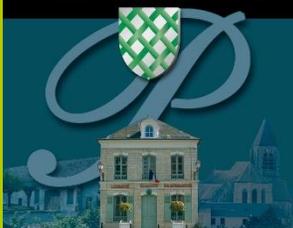


# UN TERRITOIRE À LA JONCTION DE DEUX VALLÉES

## PLAN LOCAL d'URBANISME



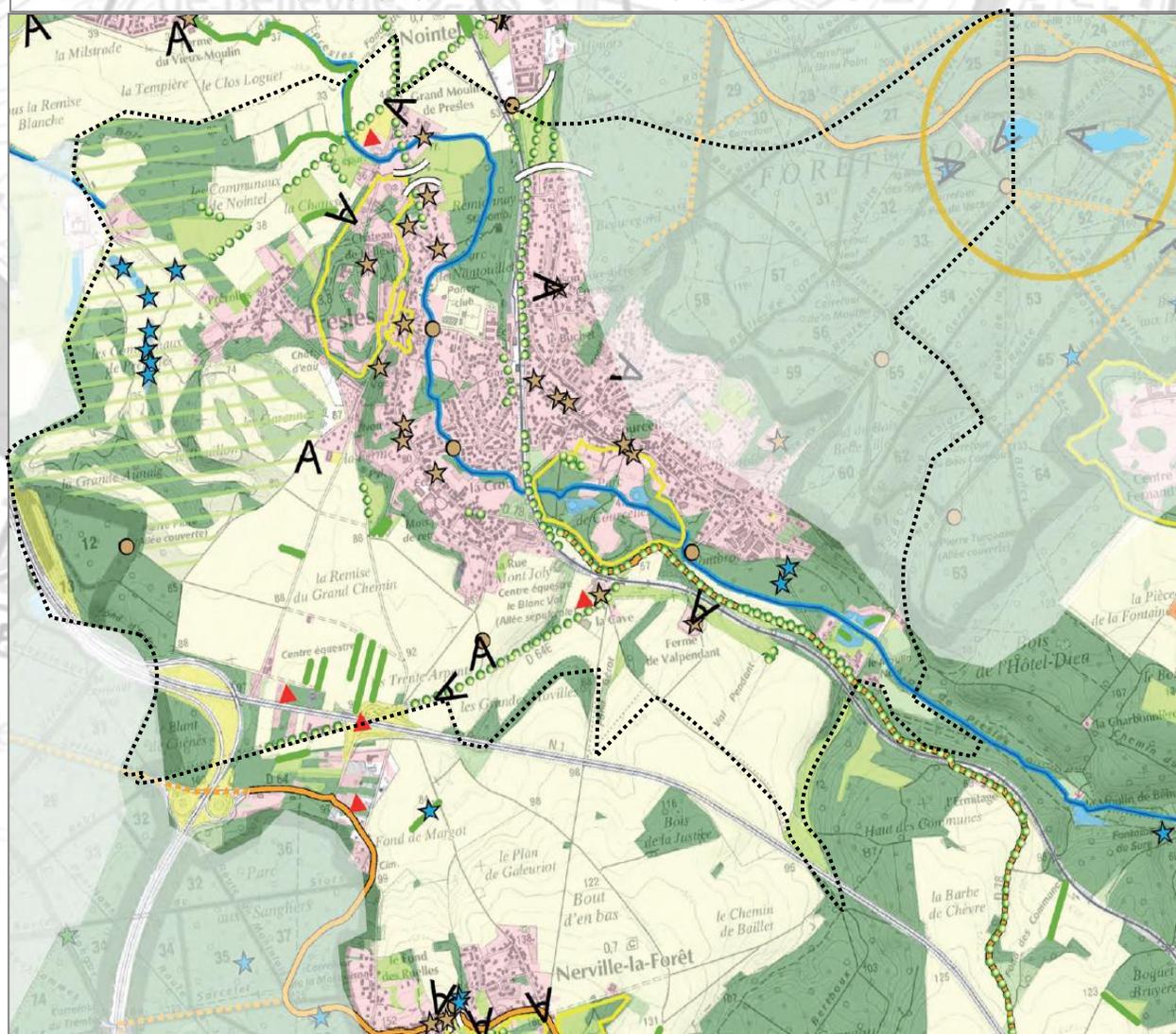
Coupe de principe montrant l'inscription de Presles en fond de vallée.



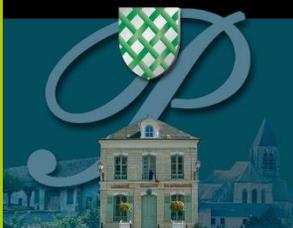
## DIAGNOSTIC PAYSAGER

# PLAN LOCAL d'URBANISME

Extrait de la carte des enjeux paysagers concernant l'Unité paysagère n°17 Vallée du Ru de Presles

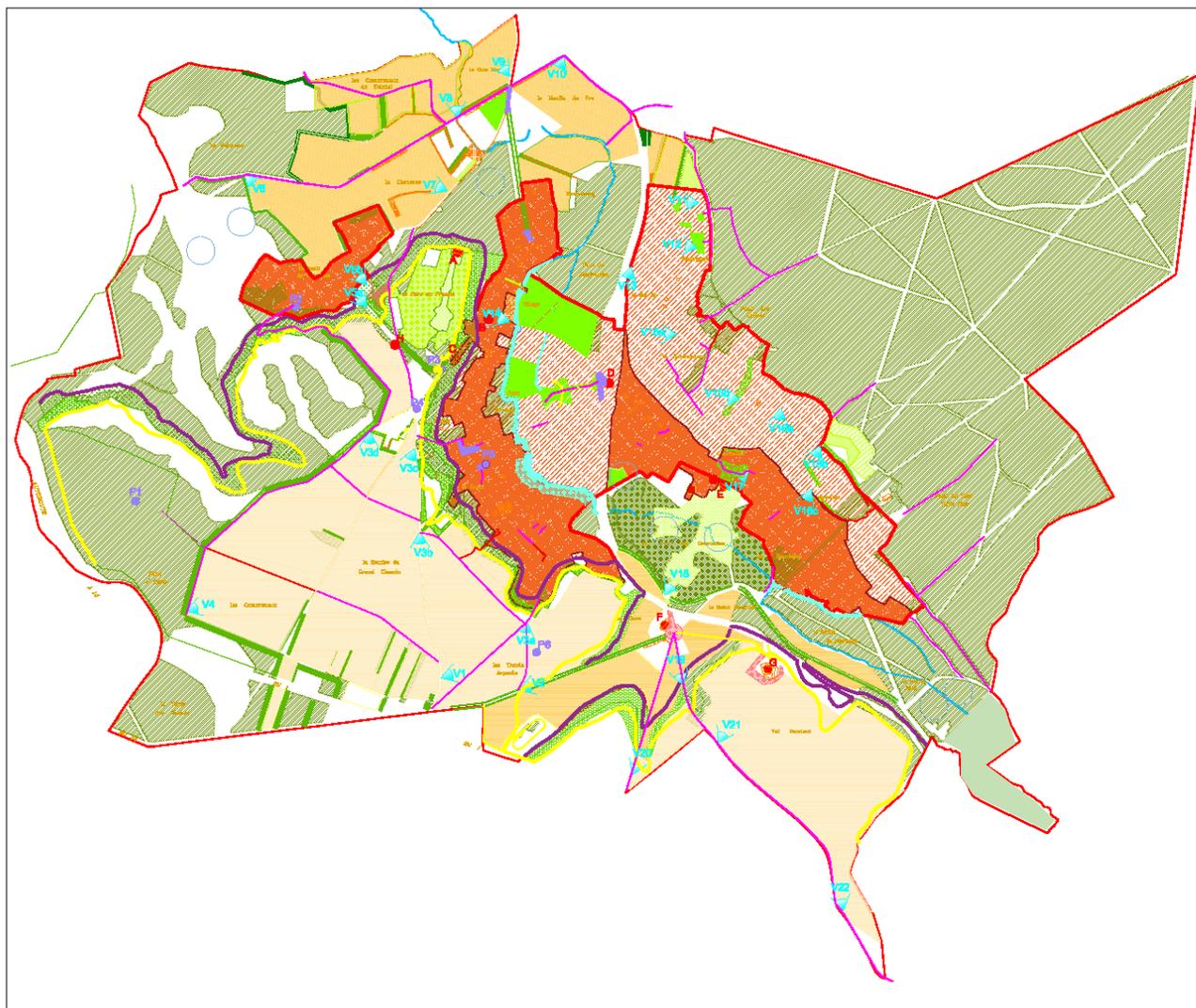


Carte issue de la Charte du  
Parc Naturel Régional Oise  
Pays de France



# DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE

# PLAN LOCAL d'URBANISME



## ENJEUX PAYSAGE POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE DU PAYSAGE IDENTITAIRE DE PRESLES

### 1. Limite plateau agricole et coteaux

- Renforcer et préserver les coteaux boisés en complément des EBC
- Renforcer les liaisons du plateau agricole et des coteaux (largeur minimale de 10m, hauteur minimale de 2m)

### 2. Préserver les vues

- Préserver les vues sur les repères du paysage identitaire
- Préserver les grands espaces ouverts du plateau agricole et fond de vallée participant aux vues

### 3. Maîtriser l'enveloppe urbaine

- Limite franche aux nouvelles constructions jusqu'au pied de coteau
- Contenir les extensions et constructions dans l'entité "urbaine"
- Tenir compte de la forme urbaine et notamment du caractère de village-rue

### 4. Mettre en valeur les entrées de ville et places/espaces publics

- Mettre en valeur les entrées de ville et places/espaces publics

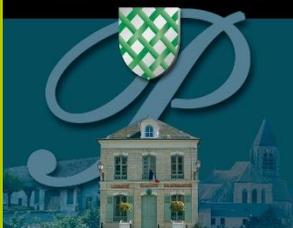
### 5. Trame bleue

- Préserver/mettre en valeur les mares et étangs
- Préserver, voire mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides et ripisylves associés

### 6. Trame verte et liaisons douces

- Protéger les alignements d'arbres du Val Fendant
- Préserver et mettre en valeur les alignements d'arbres
- Maintenir les liaisons boisées
- Parc historique à protéger (prairies (perspective) et boisements)
- Espaces publics à protéger et mettre en valeur
- Bande 50m et espaces ouverts en liaisons de massifs boisés à protéger
- Mise en valeur des chemins et venelles
- Eléments de repère et de patrimoine à préserver : bâti, petit patrimoine

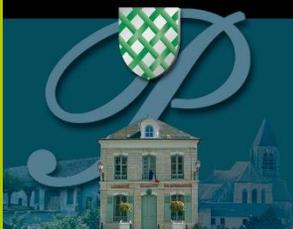
Cf. Diagnostic paysager



## COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

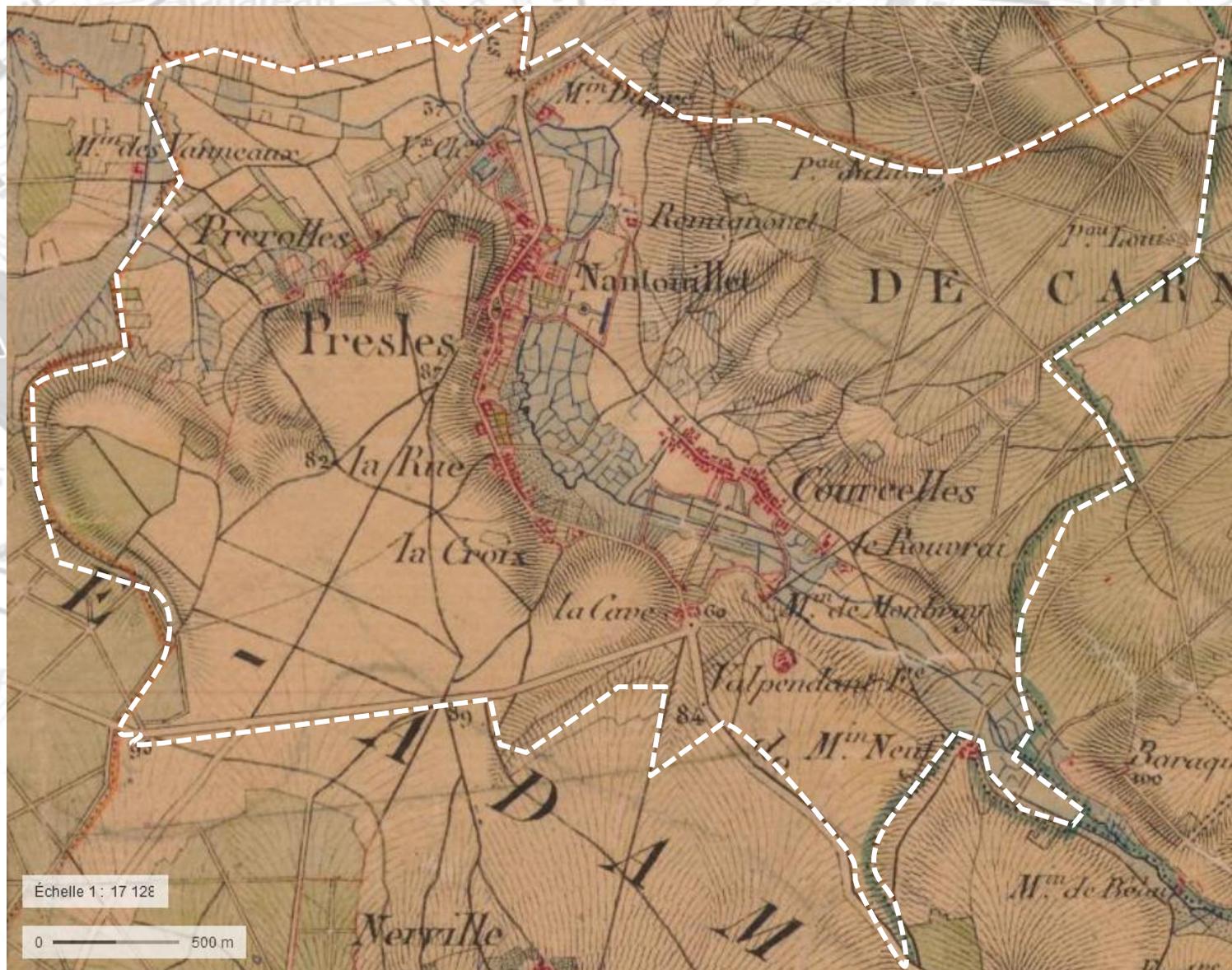
Schéma Régional de Cohérence Ecologique 2013 mis en révision en 2023





## A L'ORIGINE : DEUX VILLAGES-RUES

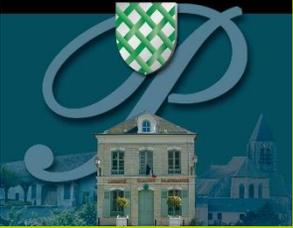
# PLAN LOCAL d'URBANISME



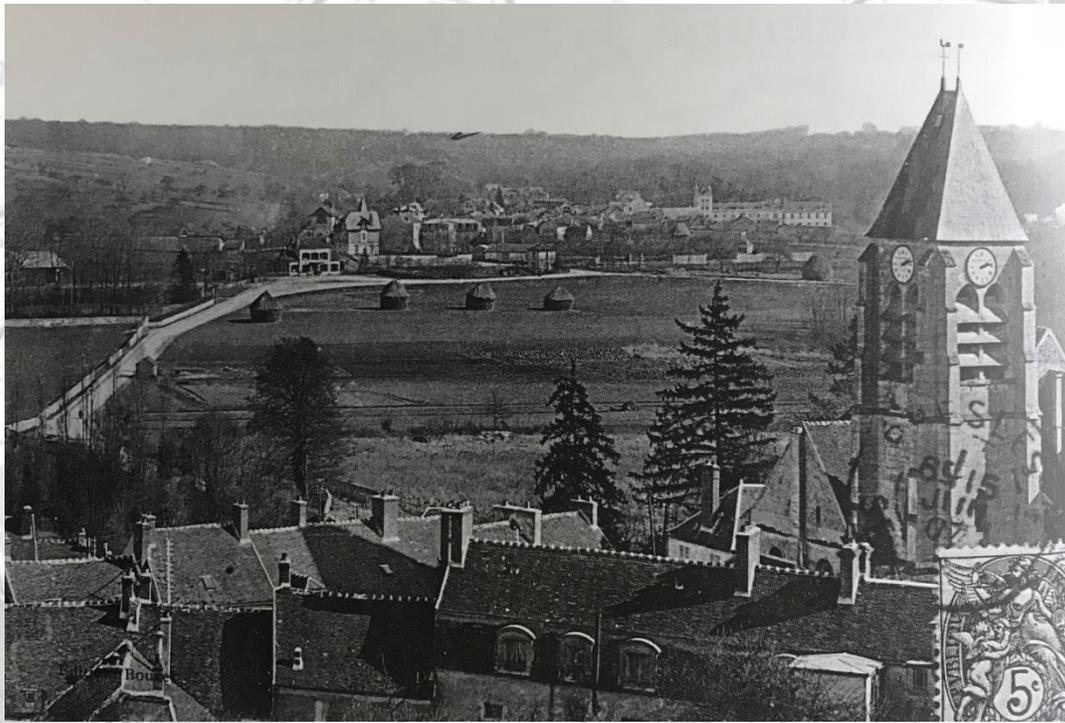
1820-1866



Ville de Presles



# PLAN LOCAL d'URBANISME

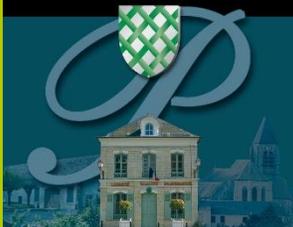


Presles — Vue Générale (1)

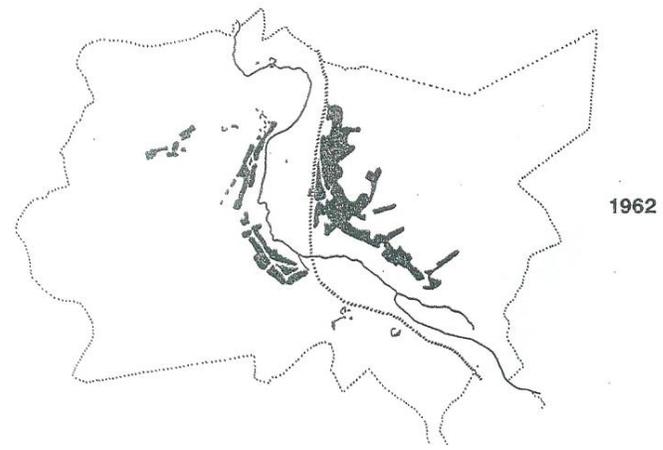
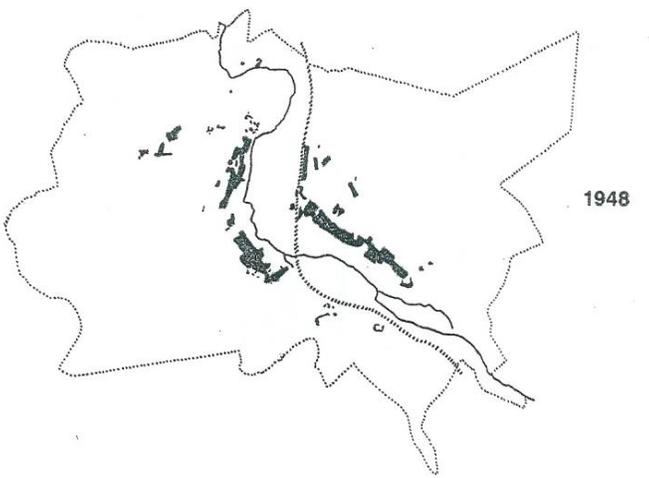
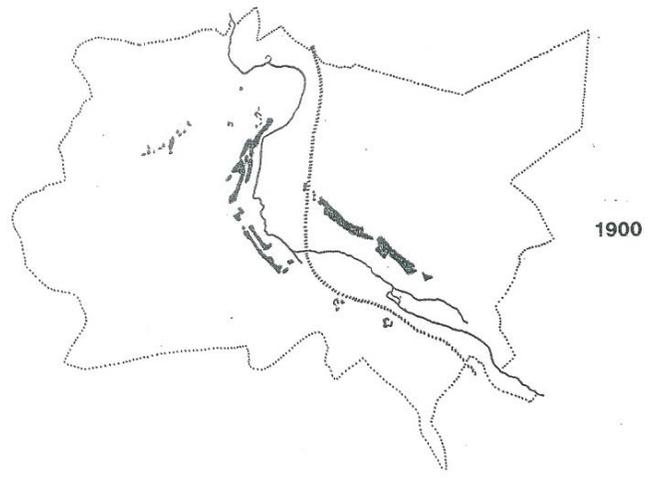
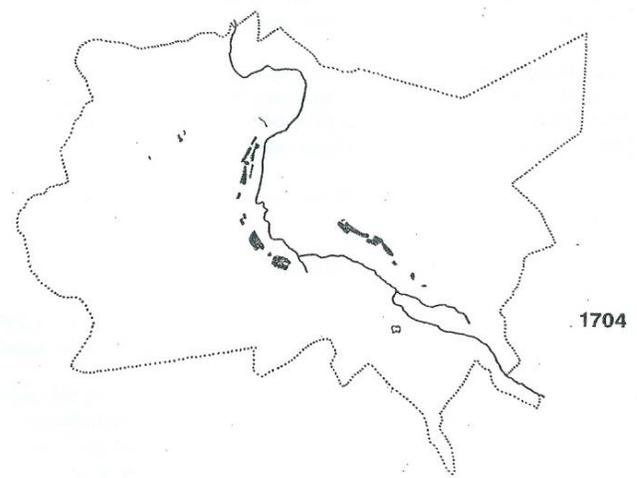
Cazier, édit. - Presles

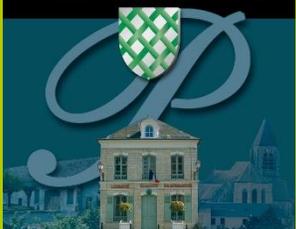


Presles — Vue générale (2)



**DÉVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN**





# PLAN LOCAL d'URBANISME

## UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENTE DES COTEAUX EST ET OUEST DE LA VALLÉE



Coteau ouest, Le village de Presles vers 1850 Jean-Baptiste Corot



Coteau est, Rue Danielle Casanova , début du XXème siècle



Coteau ouest boisé, 2023

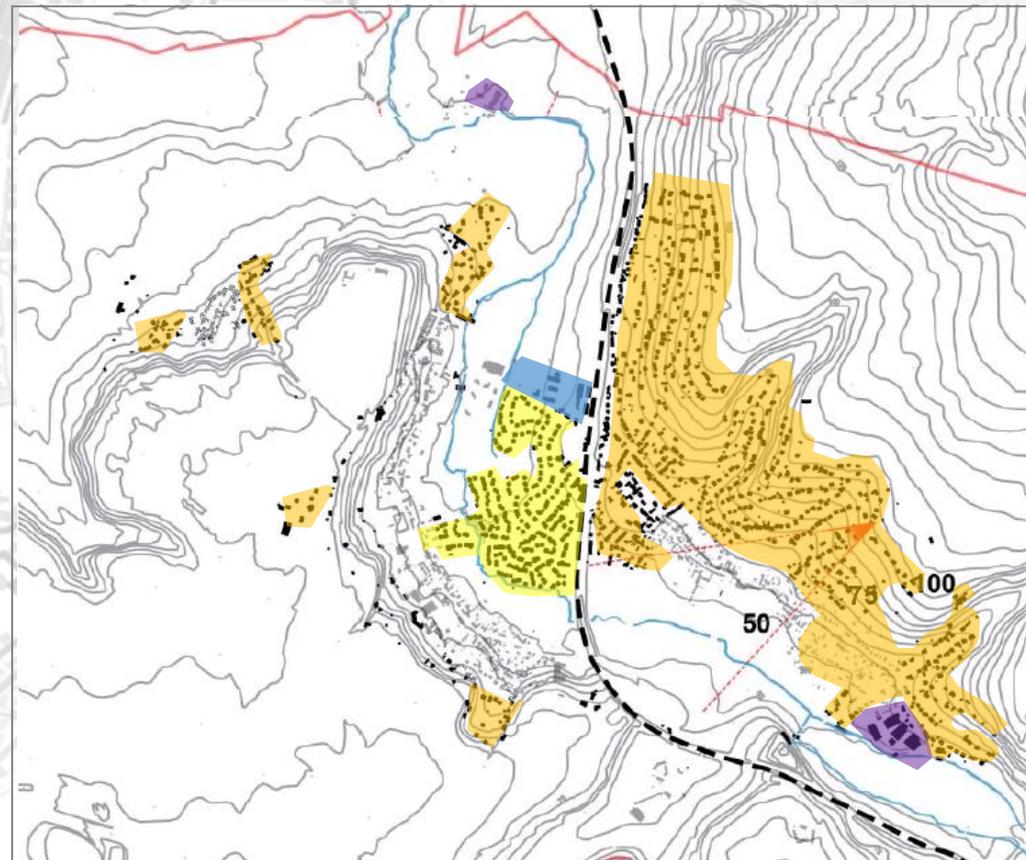
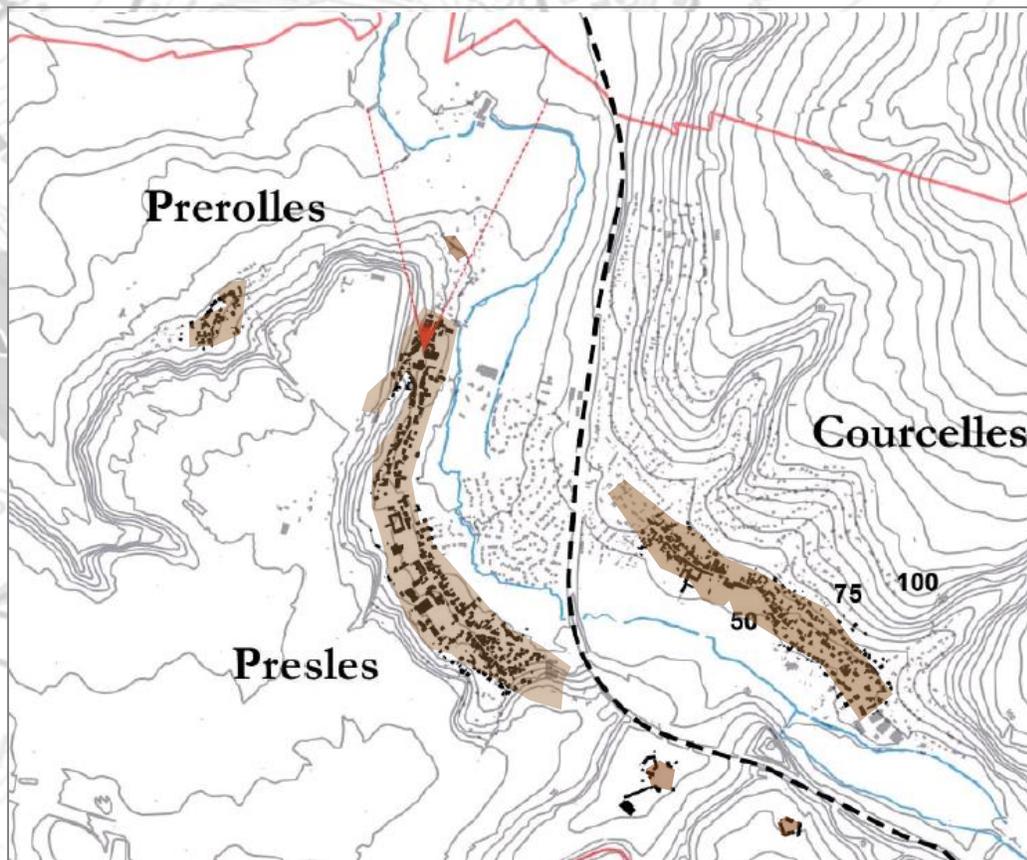


Coteau ouest tissu pavillonnaire, 2023



## MORPHOLOGIE URBAINE

# PLAN LOCAL d'URBANISME



Ville de Presles



# PLAN LOCAL d'URBANISME





## **PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE**

Monuments historiques classés ou inscrits,  
Ensembles bâtis homogènes des bourgs anciens,  
Domaines des châteaux et grandes propriétés,  
Maisons et villas remarquables,  
Patrimoine lié à l'eau,  
Petit patrimoine.

## **PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE**

Forêts,  
Alignements d'arbres,  
Haies,  
Mares, sources,  
Ru et sa ripisylve,  
Habitats naturels,  
Faune,  
Flore,  
Corridors écologiques.



# PLAN LOCAL d'URBANISME

## TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

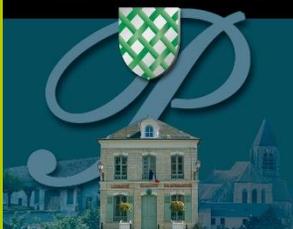
- Axes routiers majeurs,
- Gare de Presles-Courcelles,
- Voies desserte communales,
- Quelques sentes,
- Des itinéraires de randonnées,
- Des itinéraires vélo en développement.
- Une utilisation majoritaire de la voiture 67% pour les déplacements domicile-travail, suivie des transports en commun pour 26%.

## ACTIVITES ECONOMIQUES

- Un bon niveau d'équipements sportifs et culturels.
- Des équipements scolaires répondant aux besoins de la population.
- Un tissu associatif dynamique
- Une offre réduite de commerces de proximité
- Une zone d'activités économiques, et des activités insérées dans le tissu urbain.

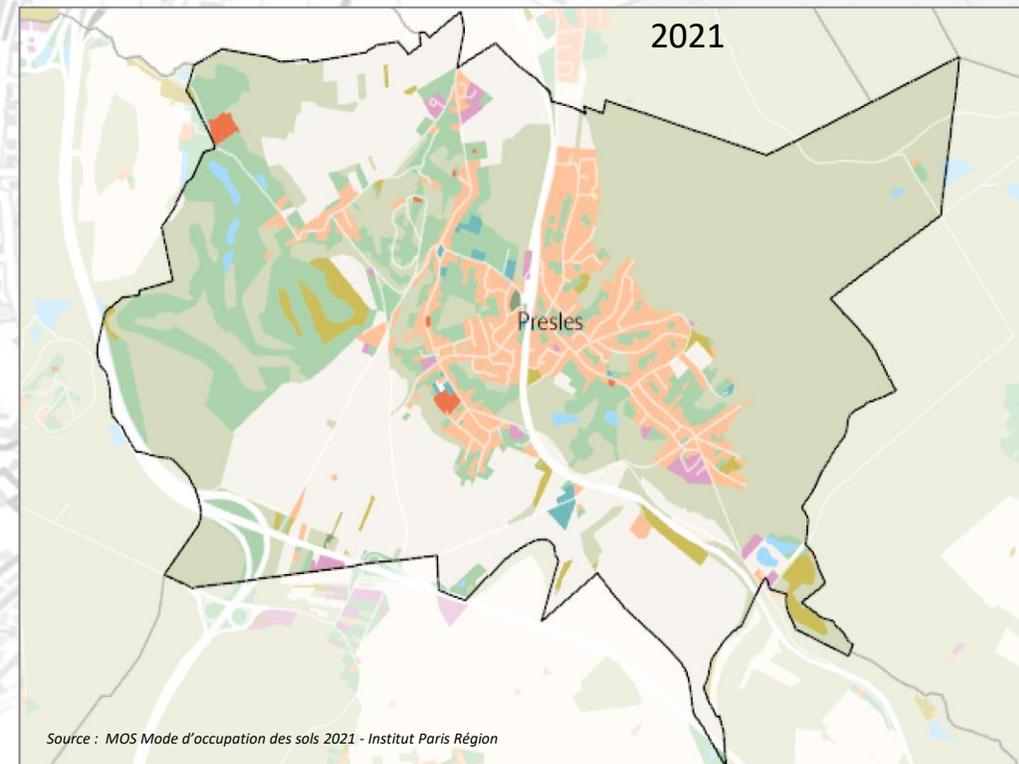
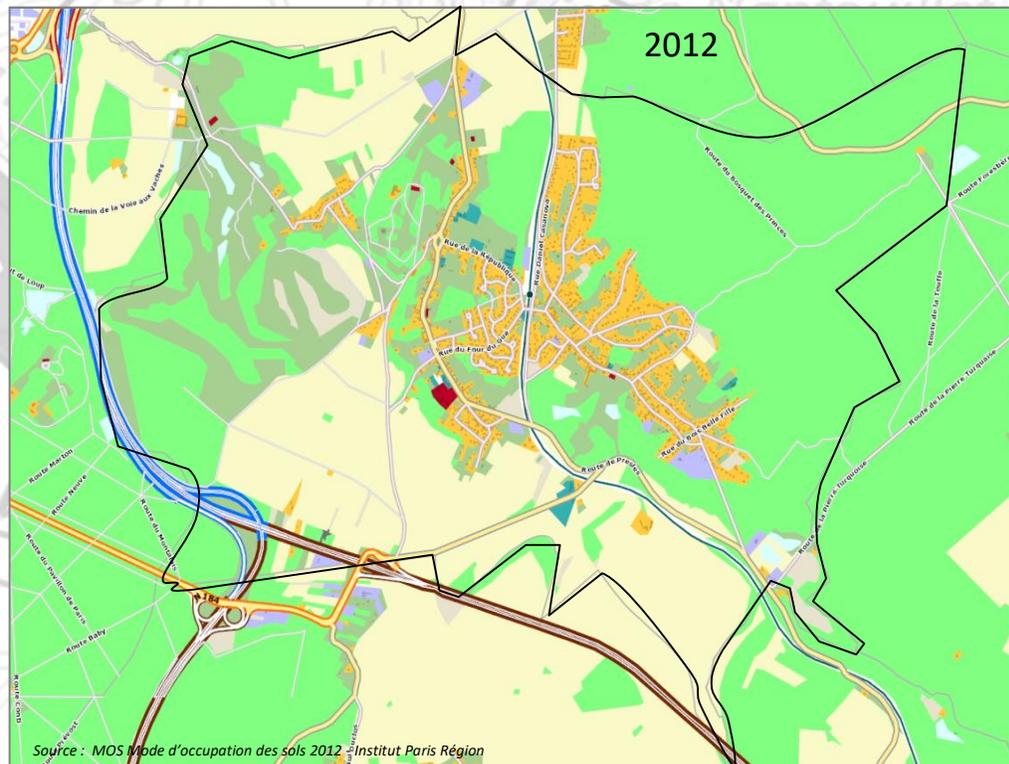
## POPULATION / LOGEMENTS

- + 129 logements, + 116 habitants entre 2009 et 2020.
- Un besoin de logements petits et moyens, et de logements aidés, pour couvrir le parcours résidentiel.



**CONSOMMATION D'ENAF\* 2011-2021 : 2,32 ha selon le MOS**

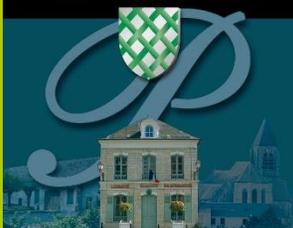
**\*ENAF : Espaces naturels agricoles et forestiers**



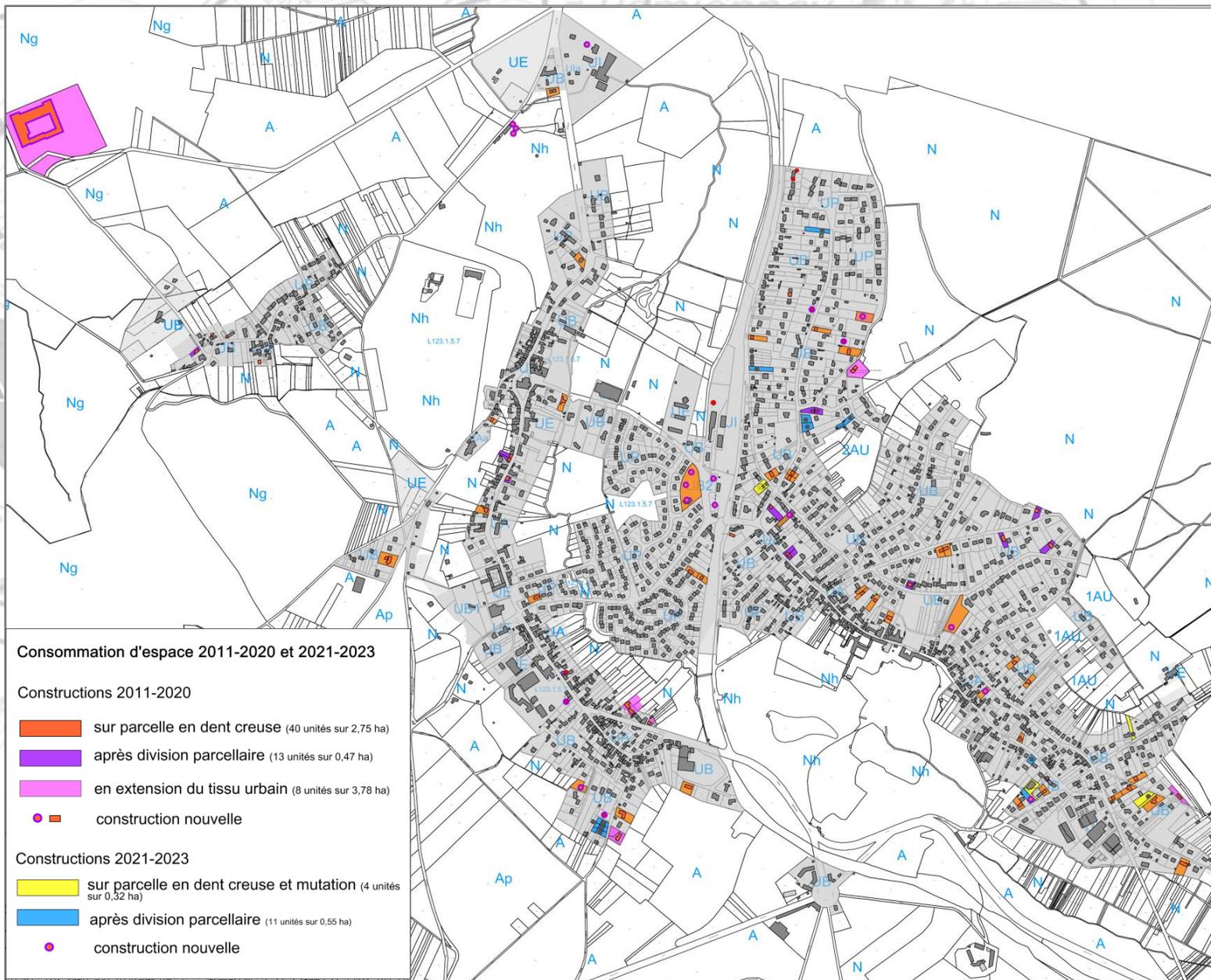
- 1 Forêts
- 2 Milieux semi-naturels
- 3 Espaces agricoles
- 4 Eau
- Espaces agricoles, forestiers et naturels
- 5 Espaces ouverts artificialisés

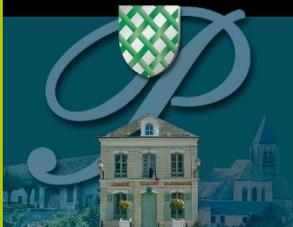
- Espaces ouverts artificialisés
- 6 Habitat individuel
- 7 Habitat collectif
- 8 Activités
- 9 Equipements
- 10 Transports
- 11 Carrières, décharges et chantiers
- Espaces construits artificialisés

- 1. Forêts
- 2. Milieux semi-naturels
- 3. Espaces agricoles
- 4. Eau
- 5. Espaces ouverts artificialisés
- 6. Habitat individuel
- 7. Habitat collectif
- 8. Activités
- 9. Equipements
- 10. Transports

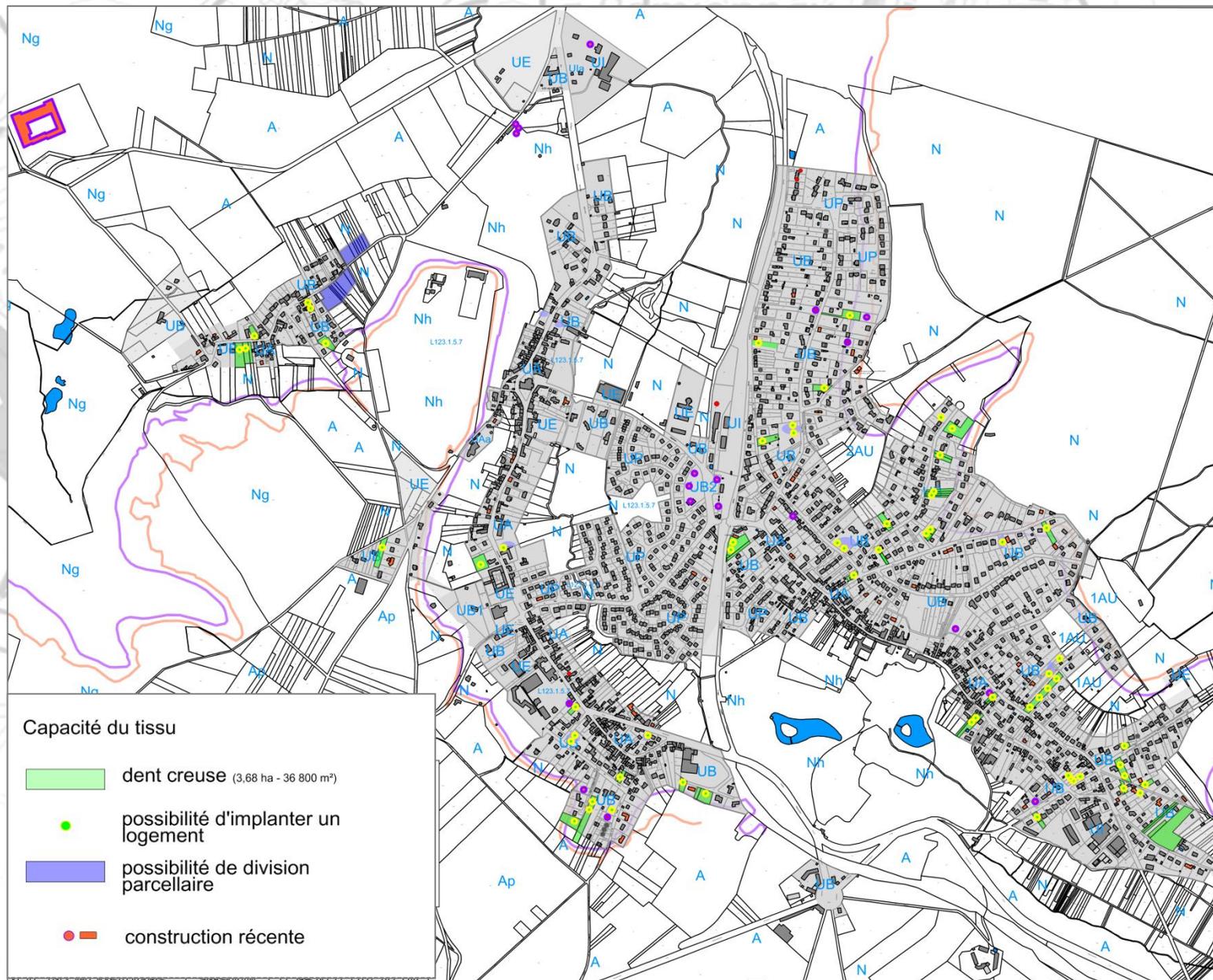


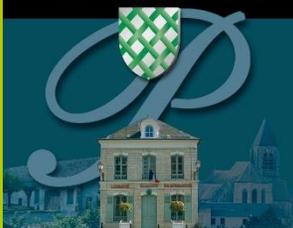
# PARCELLES CONSTRUITES ENTRE 2011 ET 2023





# CAPACITES DU TISSU URBAIN





## THEMATIQUES DU PADD

# PLAN LOCAL d'URBANISME

**Préservation du  
cadre de vie**

**Intensification  
urbaine**

**Mixité  
fonctionnelle et  
sociale**

**Accompagnement  
à l'émergence de  
projet**

**Habitat  
Patrimoine**

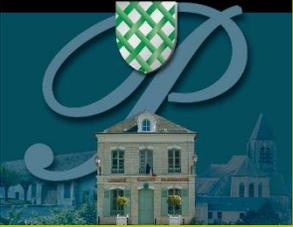
**Transports  
Déplacements**

**Equipements  
Commerces  
Développement économique  
Loisirs**

**Aménagement  
Urbanisme**

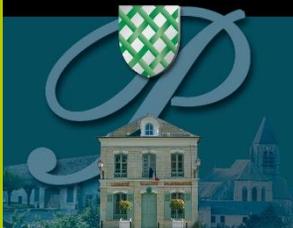
**Paysage  
Continuités écologiques  
Protection des espaces naturels**

**Réseaux d'énergie  
Communications numériques**



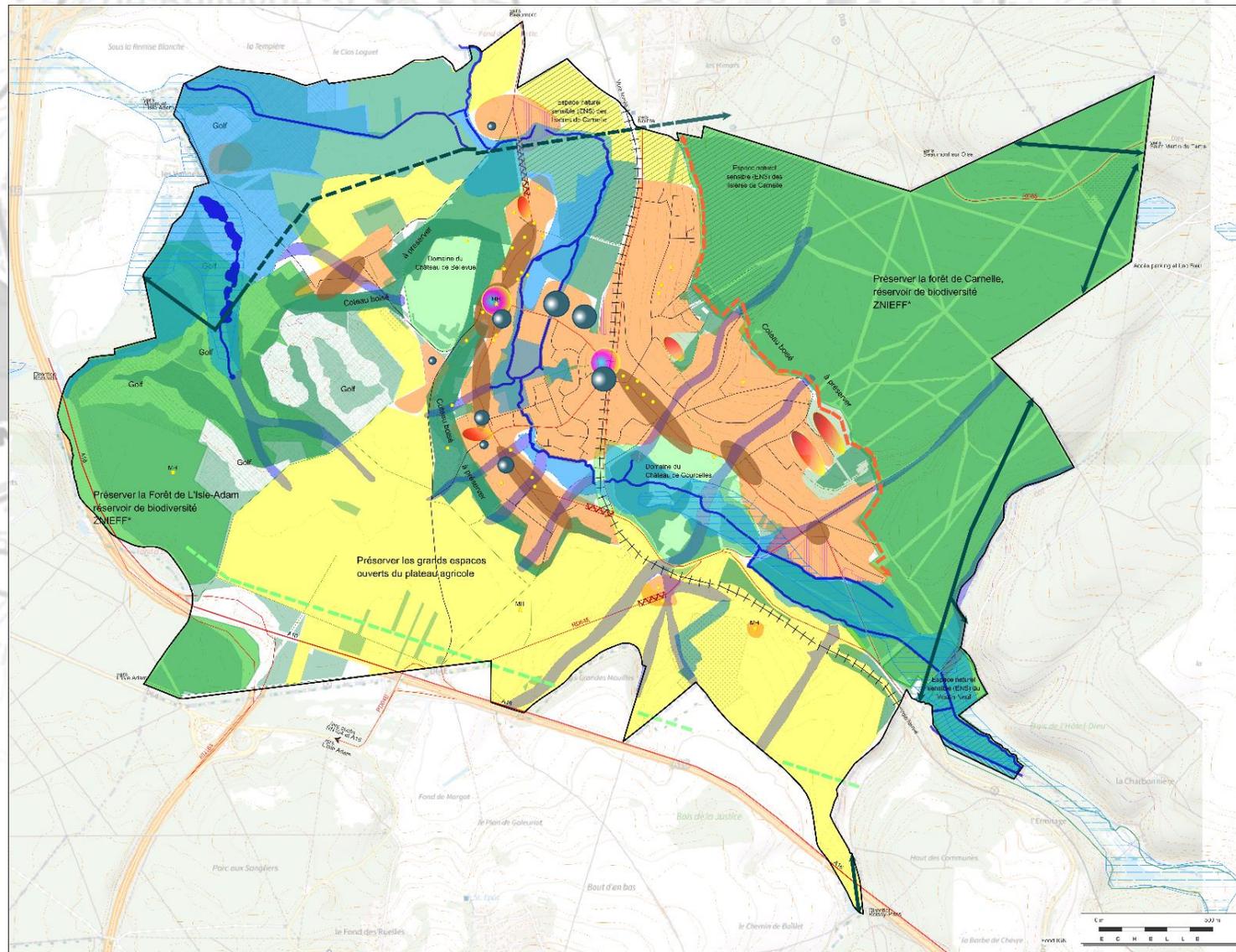
## 6 AXES DE TRAVAIL

- Développement urbain maîtrisé et évolution limitée de la population
- Préservation du paysage naturel et de la biodiversité
- Préservation de l'identité urbaine : patrimoine naturel, bâti et paysage
- Accompagnement de l'activité économique, agricole et touristique
- Garantir le niveau d'équipements publics, numériques et de transports
- S'engager dans la transition écologique



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# PLAN LOCAL d'URBANISME



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE PRESLES  
Représentation graphique des orientations du PADD  
Concertation septembre 2024

### AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé et une évolution limitée de la population

- Coraire l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines
- Maîtriser les densités crues et les possibilités de mutation
- Préserver les quartiers existants
- Possibilité d'évolution de tissu urbain sous réserve de faisabilité
- Planifier en concertant les risques dans l'aménagement urbain
- Prévoir un développement raisonné (en matière de logements)
- Préserver les lieux de services existants
- Ne pas créer de nouvelles zones

### AXE 2 : Préserver le paysage naturel et la biodiversité en lien avec un territoire plus vaste

- Préserver les grandes composantes paysagères structurantes du territoire :
  - espaces boisés (ZNIFF, Forêt communale, etc.)
  - forêt de Camelle
  - zones de champs (à préserver)
  - espaces naturels sensibles (ENS)
- Protéger les continuités écologiques associées aux milieux de zones humides, zones de champs, etc.
- milieux ruraux
- milieu forestier (continuité à préserver à préserver)
- milieu agricole (continuité à préserver)
- Protéger les vues entre coteaux
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement urbain

### AXE 3 : Préserver l'identité urbaine de Presles : patrimoine naturel, bâti et paysager

- Préserver l'identité du tissu urbain
- Préserver l'identité de bourg ancien
- Protéger les éléments remarquables
- Mettre en valeur les Monuments Historiques
- Améliorer les entrées de ville
- Maîtriser l'évolution des grands Domaines patrimoniaux et des grandes propriétés

### AXE 4 : Accompagner l'activité économique, agricole et le tourisme

- Préserver le tissu d'activités économiques
- Soutenir les pôles de commerces de proximité
- Soutenir l'agriculture et sa diversification
- Accompagner le développement touristique en partenariat avec la CCVOF et la PIV

### AXE 5 : Garantir un bon niveau d'équipements publics, numériques, et de transports

- Assurer un bon niveau d'équipements publics, sociaux, numériques, et de transports
- Améliorer les déplacements et favoriser l'utilisation des modes doux (vélo, marche à pied, etc.)
- Améliorer les services sociaux, culturels, etc.

### AXE 6 : S'engager dans la transition écologique

- Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments
- Faciliter les démarches et services
- Faciliter le développement des entreprises innovantes
- Faciliter la transition énergétique
- Accompagner la transition agro-alimentaire

\* ZNIFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique