



Ville de Presles

REVISION

PLAN LOCAL

d'URBANISME

L'outil et son contenu

1

UN PEU D'HISTOIRE

Le Plan local d'Urbanisme de la Ville de Presles date de 2014. S'il a bénéficié de quelques ajustements (Modifications en 2017 et 2018 - Révision et modification en 2021), il convient aujourd'hui de l'adapter aux différentes évolutions législatives, aux documents supra-communaux qui ont eux aussi évolués et bien entendu aux nouveaux enjeux du territoire.

ENGAGER LA REVISION

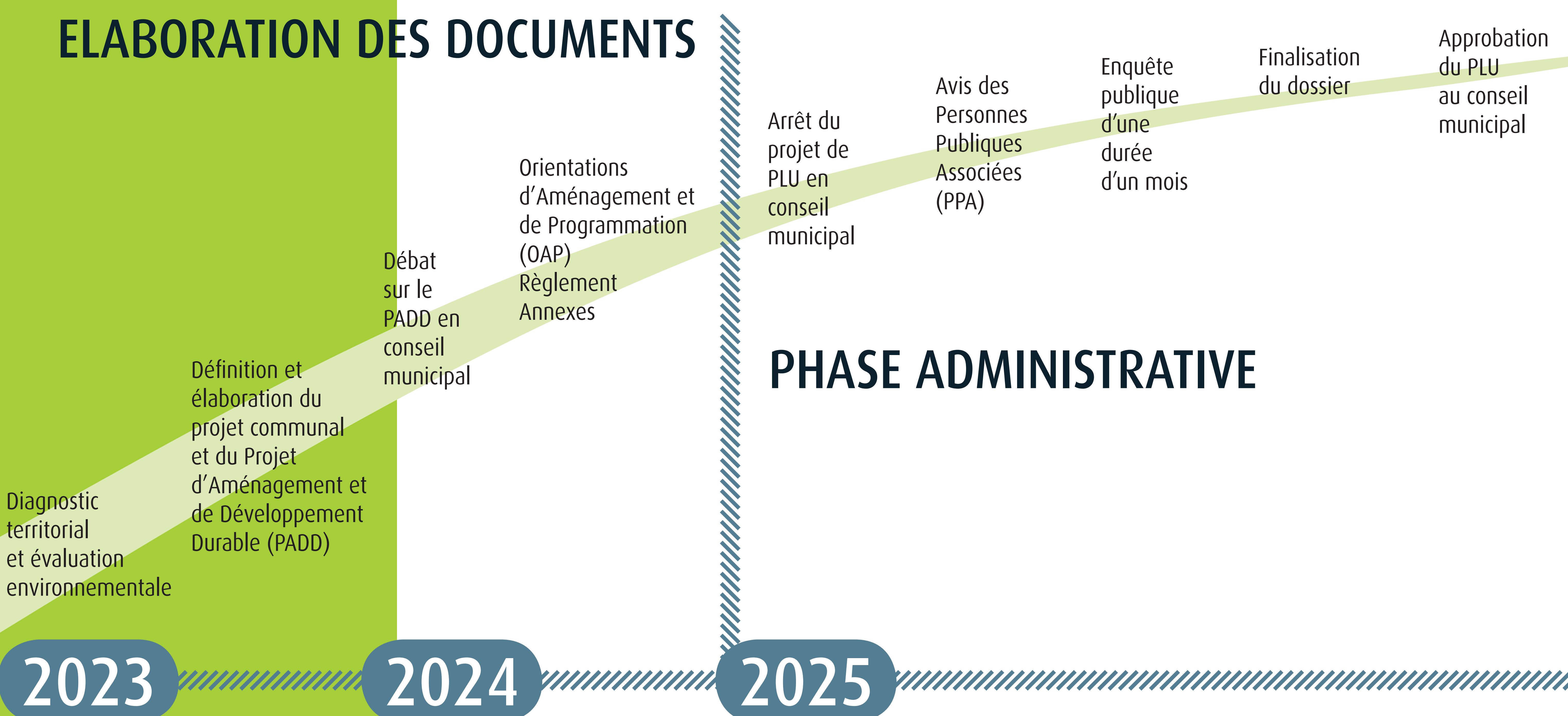
Plus qu'un outil réglementaire qui régit l'utilisation des sols et fixe les règles applicables aux constructions, le Plan Local d'Urbanisme fonde le projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon 2030/35. Pour toutes ces raisons, le conseil municipal par délibération a prescrit la révision générale du PLU le 17 Janvier 2023 en se fixant de nouveaux objectifs pour le territoire Preslois.

LES ELEMENTS DU PLU



DUREE DE LA REVISION

ELABORATION DES DOCUMENTS





PLAN LOCAL

d'URBANISME

Synthèse du diagnostic

*Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise
et des Trois Forêts (CCV03F)*

Parc Naturel Régional Oise Pays de France (PNR)

POPULATION ET HABITAT



- 2020 : 3 948 habitants pour un parc de 1 674 logements.
- Depuis 2009, augmentation de 116 habitants pour 129 logements supplémentaires (+ 12 log/an).
- Taille des ménages en baisse : 2,63 en 2009 et 2,55 en 2020, équivalente à celle du Val d'Oise (2,54), supérieure à la CCV03F (2,4) et à la moyenne nationale (2,17).
- Une augmentation du parc de logements qui a donc principalement permis d'absorber le desserrement des ménages lié à la progression des couples sans enfants, des familles monoparentales et à la régression des couples avec enfants.
- Des résidences principales (91,2% du parc) presque exclusivement occupées par leurs propriétaires.
- Une majorité de grands logements, un manque de logements petits et moyens.
- Une faible part de logements locatifs (131, soit 8,6% du parc en 2020, et 38 logements de moins par rapport à 2009).
- Des résidences secondaires (1,8%) et logements vacants (7%) représentant au total 8,8% du parc.
- Un besoin de logements petits et moyens pour couvrir le parcours résidentiel.
- Au Plan Local de l'Habitat : un objectif de construction de 24 logements pour 2024-2030, soit 4 log/an, dont 6 logements sociaux.

ACTIVITE ECONOMIQUE et EMPLOI



- Une offre réduite de commerces de proximité liée à la présence de centres-villes et pôles commerciaux voisins. Une boulangerie récemment installée à la gare.
- Une petite zone d'activités économiques qui fonctionne bien.
- Des activités économiques insérées dans le tissu urbain.
- Des créations d'entreprises en hausse : 65 créations d'entreprises en 2022 dont 48 entreprises individuelles.
- Un indice de concentration d'emploi faible : 31,7 emplois pour 100 actifs preslois ayant un emploi (49,2 dans la CCV03F)
- 561 emplois sur le territoire communal, dont 40% sont occupés par des preslois (1/8 des 1771 actifs preslois ayant un emploi, travaillent dans la commune).

EQUIPEMENTS et SERVICES



- Un bon niveau d'équipements sportifs et culturels, de qualité, dont le nouveau centre culturel.
- Des équipements scolaires répondant aux besoins de la population. Réflexion en cours au sujet du restaurant scolaire.
- Un tissu associatif dynamique, avec plus de 45 associations.

AMENAGEMENT de l'ESPACE



- Une ville implantée dans la vallée du Ru de Presles. Un tissu urbain formé par :
- Les deux villages-rues originels de Presles et Courcelles s'étirant dans la vallée chacun d'un côté du ru.
 - Des extensions pavillonnaires progressives sur le coteau de Courcelles jusqu'aux lisières du Massif boisé de Carnelle et dans la vallée entre la voie ferrée et la rue Pierre Brossolette.
 - Deux grands domaines (Château de Bellevue et Château de Courcelles), quelques grandes propriétés
 - Le hameau de Prérolles.

TRANSPORT et DEPLACEMENT



- Une bonne accessibilité aux axes de transport routiers majeurs (A16 et RN184) reliant Roissy, Cergy, Beauvais et Paris, au sud de la commune et passant à l'écart du tissu urbain.
- Commune à 20 min des aéroports de Roissy et Beauvais.
- Une gare «Presles Courcelles» au cœur de la ville. La proximité de Paris-Gare du Nord par le train en 35 minutes.
- Des voies de circulation communales parfois étroites pour la circulation automobile ou en impasse.
- Quelques sentes permettant une circulation douce à travers les îlots et vers les espaces naturels.
- Des itinéraires de randonnées «De dolmen en dolmen» et «En forêt de Carnelle», élaborés avec le Parc Naturel Régional
- Des itinéraires vélo en développement
- Une utilisation majoritaire de la voiture, 67% pour les déplacements domicile-travail, suivie des transports en commun pour 26%.



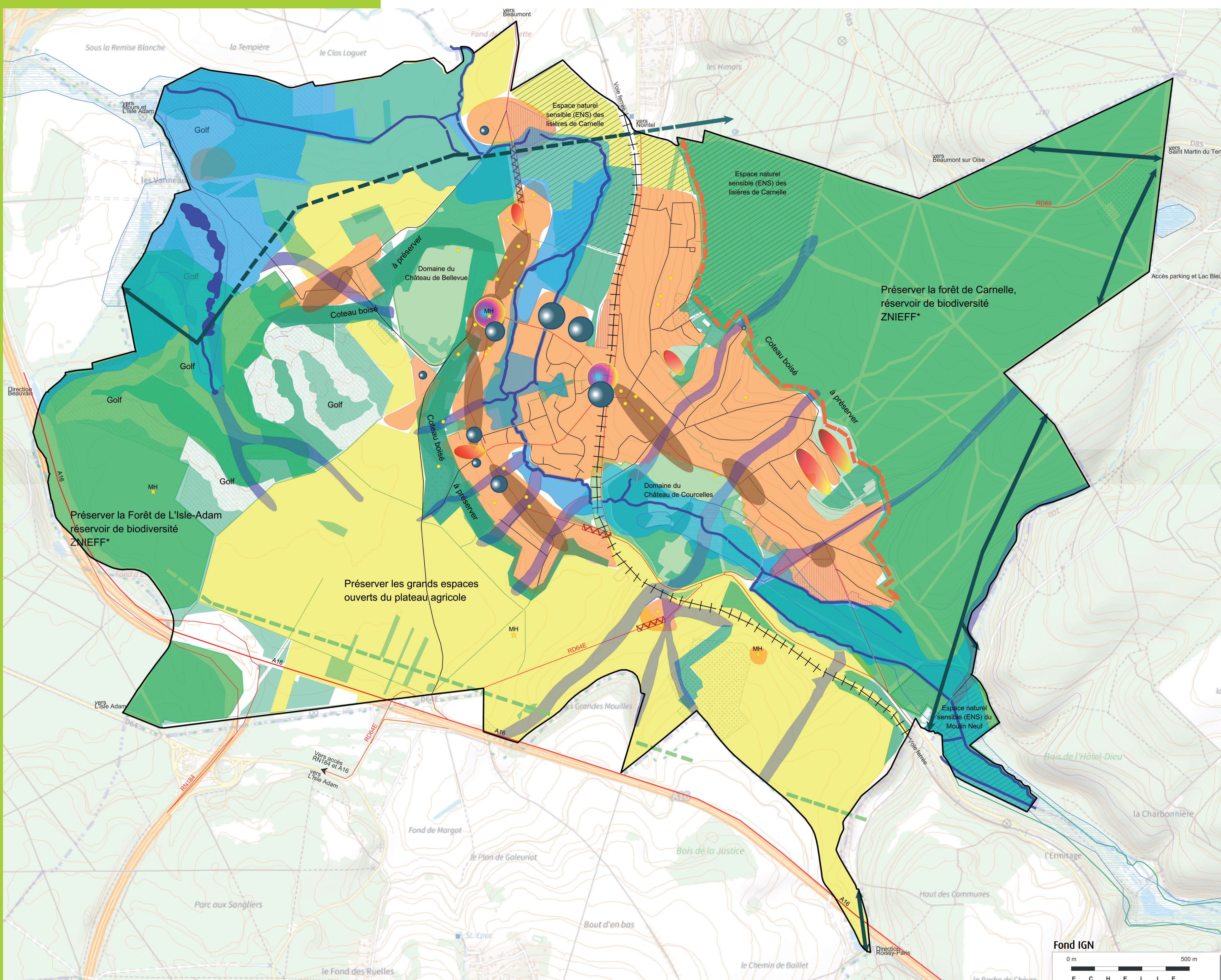
Synthèse du diagnostic
(Suite)

ENVIRONNEMENT



- Un territoire occupé à 70% par des espaces naturels, agricoles et forestiers (42% de bois et forêts, 25% d'espaces agricoles).
- Un environnement naturel et paysager remarquable comprenant : la Vallée du Ru de Presles, les milieux humides du Marais de Presles, et les réservoirs de biodiversité massifs boisés de Carnelle et L'Isle Adam (classés ZNIEFF zones d'intérêt écologique faunistique et floristique).
- Le Site Inscrit du Massif des Trois Forêts (Carnelle, L'Isle Adam et Montmorency) couvrant l'ensemble de la commune.
- Des Espaces Naturels Sensibles : ENS départemental du Moulin Neuf au sud et ENS intercommunal des lisières occidentales de la Forêt de Carnelle entre Presles et Nointel.
- Des corridors écologiques de passage de grande faune entre la forêt de Carnelle, la vallée de l'Oise et la forêt de l'Isle Adam, au nord et au sud de la commune (espaces protégés en ENS, passage à faune au dessus de l'A16)
- Un espace urbain au cœur d'un écrin boisé
- Des points de vue remarquables sur la vallée
- Des paysages alternant espaces agricoles et espaces boisés
- L'ouverture sur la vallée de l'Oise au Nord
- Des risques naturels à prendre en compte

Projet d'aménagement et de développement durables



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**
- Contain l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines
 - Maîtriser les densités croisées et les possibilités de mutation
 - Préserver les quartiers pavillonnaires
 - Possibilité d'évolution de tissu urbain sous réserve de faisabilité
 - Prendre en compte les risques dans l'aménagement urbain
 - réaménagement de terrain agricoles
 - retrait gisement des argiles
- AXE 2 : Préserver le paysage naturel et la biodiversité en lien avec un territoire plus vaste**
- Préserver les grandes composantes paysagères structurant le territoire :
 - espaces ZNIEFF au ru, marais et bocaux
 - fonds de vallée
 - zones de sensibilité paysagère
 - espace naturel sensible (ENS)
 - Protéger les continuités écologiques associées aux :
 - milieux de zones humides au ru, marais et bocaux
 - milieux herbacés,
 - milieux forestiers (corridors à préserver / à restaurer)
 - milieux calcaires (corridors à restaurer)
 - 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 des bourgs anciens
 - 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 le PNR
- AXE 5 : Garantir un bon niveau d'équipements publics, numériques, et de transports**
- Garantir un bon niveau d'équipements publics, scolaires, sportifs et culturels, et anticiper les besoins
 - Améliorer les déplacements et favoriser l'utilisation des modes doux (sentiers cyclables, sentes, stationnement à l'arrêt)
- AXE 6 : S'engager dans la transition écologique**
- Améliorer la performance énergétique et environnementales des bâtiments
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre
 - Inciter au développement des énergies renouvelables
 - S'adapter au changement climatique
 - Accompagner la transition agro-écologique
- * ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
ENS : Espace naturel sensible

- Les documents des cabinets d'étude sont consultables à l'accueil de la Mairie.
- Les Preslois qui le désirent peuvent formuler leurs remarques au commissaire enquêteur dans le livre de recueil prévu à cet effet à l'accueil. Ils pourront également rencontrer le commissaire enquêteur sur rendez-vous (dates d'intervention communiquées prochainement sur le site ou se renseigner à l'accueil)