



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

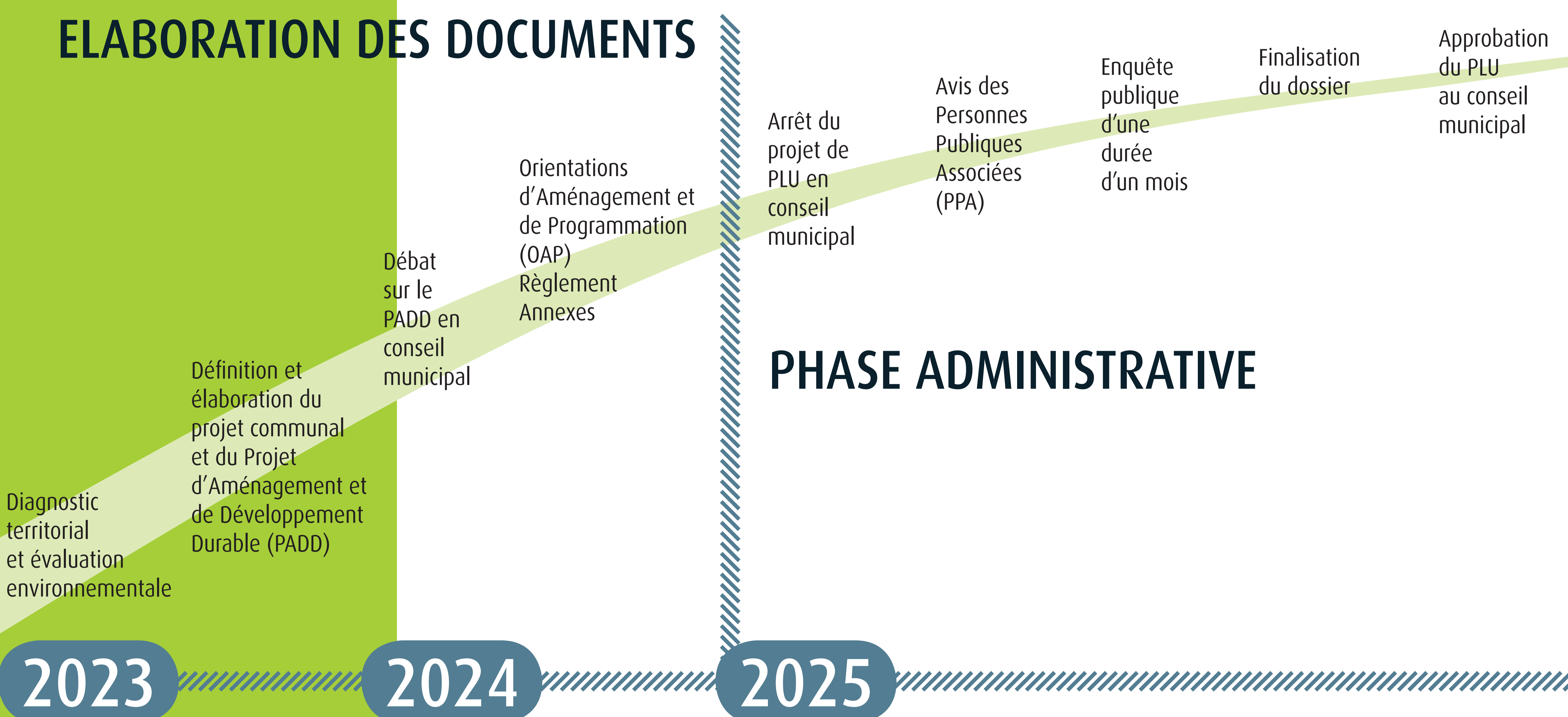
Plus qu'un outil réglementaire qui régit l'utilisation des sols et fixe les règles applicables aux constructions, le Plan Local d'Urbanisme fonde le projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon 2030/35. Pour toutes ces raisons, le conseil municipal par délibération a prescrit 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%.



PLAN LOCAL

d'URBANISME

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

OBJECTIFS

Le PADD, socle du PLU, présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il fixe les orientations de la ville en matière d'aménagement sur le long terme et résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

GRANDES ORIENTATIONS

1

AMENAGEMENT et URBANISME

Développement urbain maîtrisé, accompagnant une évolution limitée de population

- Favoriser le parcours résidentiel : développer et équilibrer l'offre de logements avec la mixité sociale
- Maîtriser l'urbanisation, limiter l'étalement urbain
- Préserver les quartiers pavillonnaires d'une trop forte densification
 - Prendre en compte les risques dans l'aménagement urbain

2

PROTECTION de l'ENVIRONNEMENT

Paysage et biodiversité : interconnection avec un territoire plus vaste

- Préservation des espaces structurants, grandes composantes paysagères du territoire
- Sauvegarder les éléments de la trame verte et bleue, les continuités écologiques associées
- Protéger les espaces naturels agricoles et forestiers
 - Trame noire

3

PATRIMOINE et PAYSAGE

Préservation de l'identité de la commune

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments qui contribuent à l'identité du territoire
- Maîtriser l'évolution des domaines et propriétés
- Conserver le caractère identitaire du tissu urbain
- Améliorer l'aménagement des entrées de ville
- Intégrer les enjeux de biodiversité et d'eau, préserver et intégrer la nature en ville
 - Garantir et favoriser l'accès à la nature

4

ECONOMIE AGRICULTURE et TOURISME

- Poursuivre les actions de redynamisation
- Préserver le tissu d'activités
- Maintenir l'agriculture
- Accompagner le développement touristique

5

EQUIPEMENT et SERVICE

Public, numérique et transport

- Maintenir le niveau des communications numériques
- Favoriser l'usage du transport en commun
- Promouvoir l'usage des modes doux
- Encourager la marche

6

TRANSITION ECOLOGIQUE

Evolution énergétique, agro-écologique et changement climatique

- Promouvoir la performance énergétique et environnementale des bâtiments
- Développer la production d'énergie renouvelable et de récupération
- Intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)