



Département du Val d'Oise  
**Commune de Presles**

## PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

☎ 01.64.61.86.24 ✉ [contact@ingespaces.com](mailto:contact@ingespaces.com)

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme Environnement Déplacements

## Rappel des objectifs du SDRIF-E

- **Augmenter la densité résidentielle**

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 % à l'horizon 2040 dans les communes dotées d'une gare.

Densité d'habitat en 2040	2025 (INSEE 2022)	2040 (+15 %)	Variation attendue
Nombre de logements	1674	1925	251

Pour répondre à l'objectif de densité du SDRIF-E, il est nécessaire de prévoir **251 logements en densification** entre 2025 et 2040.

- **Capacités d'urbanisation non cartographiées**

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible. Ce taux est porté à 3 % si ces communes disposent d'une gare ce qui est le cas à Presles. **Une capacité d'extension de 4,78 ha est allouée à la commune** (les espaces urbanisés utilisés pour le calcul des capacités d'urbanisation non cartographiées couvrent 159,4 ha);

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- **au moins égale à 20 logements par hectare ;**
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

Bilan du PLU au regard de la charte du PNR : la zone 2AU et la partie Nord-Est de la sente Albert le Vivier est supprimée, l'OAP des Coutumes a été réduite. La partie Nord de l'OAP gare est en espace paysager densifiable.




## Bilan de la consommation d'espace 2021-2025

 Surface urbanisée de référence

Permis de construire (2020-2025)

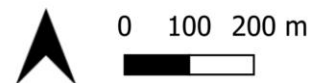
 Densification

 Extension

 Nombre de logements

**Extensions : 135 q rue Brossolette :  
16 sur 24 lgts  
Rue Baut : 1 logement**

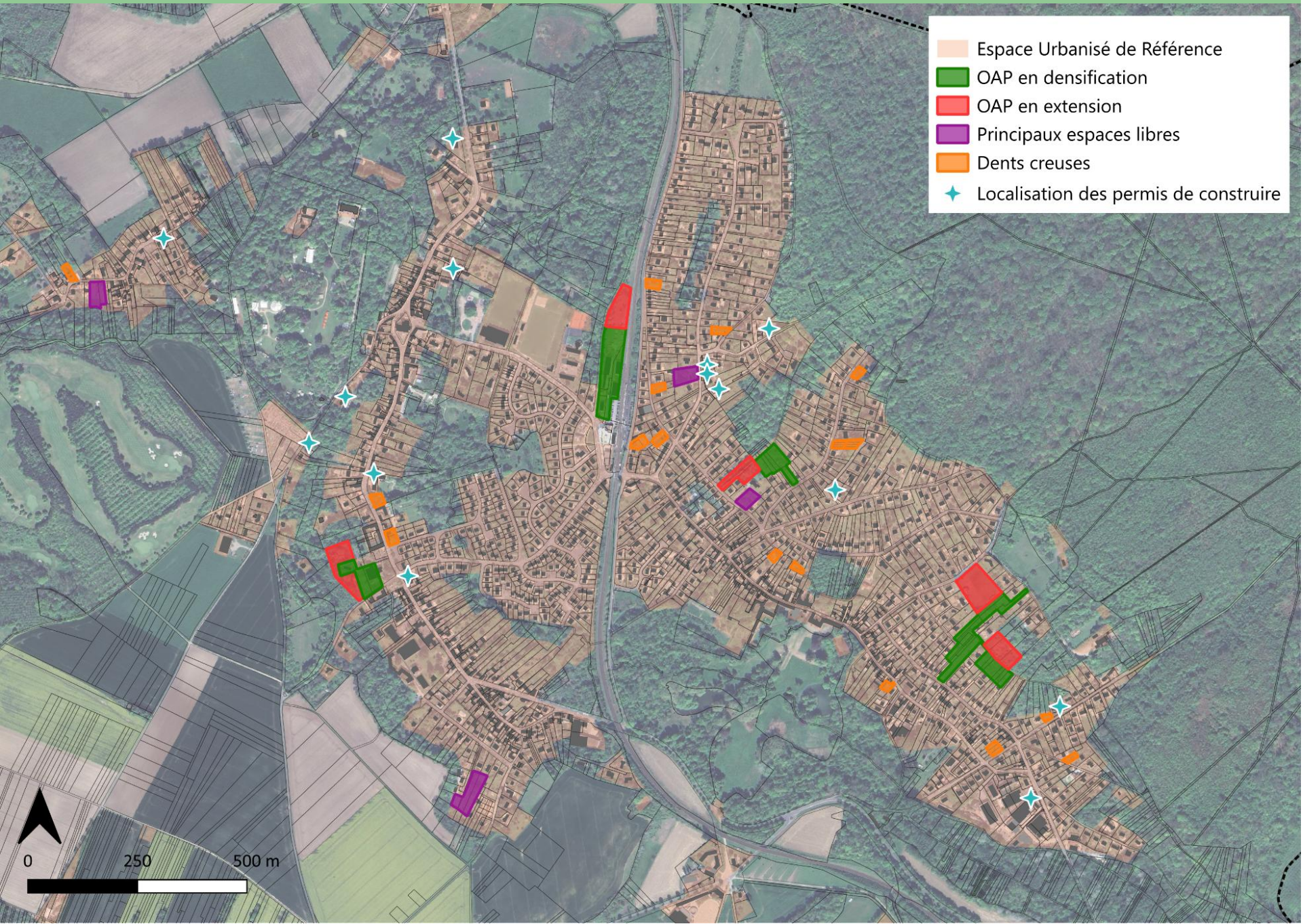
**Total : 1860 m<sup>2</sup>**



## Bilan de la consommation d'espace

Consommation d'espace (m <sup>2</sup> )		
<b>PC autorisés entre 2021 et 2025</b>		<b>Total</b>
135Q Brossolette / E543 (partie nord)	1 360	1 860
25 A. Baut / AB130	500	
<b>OAP</b>		
OAP des Coutumes	4 600	20 370
OAP Secteur de la Sente Albert- Le Vivier (SO)	9 400	
OAP rue de Verdun / rue des Vallées	2 770	
OAP gare	3 600	
<b>Espaces naturels ou agricoles en zone urbaine</b>		
Zone urbaine	18 650	18 650
<b>Total</b>	<b>40 880</b>	
<b>Surface autorisée par le SDRIF-E</b>	<b>48 000</b>	

# Bilan de la consommation d'espace et étude de densification



# Programmation de logements pour atteindre l'objectif de 250 logements en densification

Programmation 2025-2040		Superficie (m <sup>2</sup> )	Densité brute (lgts/ha) incluant les VRD	Nombre total de lgts	dont densification (2022-2040)	dont extension
<b>PC accordés entre 2022 et 2024 - logements réalisés à partir de 2025</b>				<b>63</b>	<b>46</b>	<b>17</b>
<b>Program- mation PLU</b>	Logements en diffus (cf dents creuses étude de densification)	10 000	40	40	40	
	Principaux espaces libres (cf étude de densification)	8600	40	35	35	
	OAP gare (densification)	8880	80	72	72	
	OAP gare (extension)	3600	80	29		29
	OAP rue des Vallées / rue de Verdun (densification)	3880	45	18	18	
	OAP rue des Vallées / rue de Verdun (extension)	2770	45	12		12
	OAP de la rue des Coutumes (densification)	4150	45	19	19	
	OAP de la rue des Coutumes (extension)	4600	45	21		21
	OAP Secteur de la Sente Albert- Le Vivier (densification)	10826	25	28	28	
	OAP Secteur de la Sente Albert- Le Vivier (extension)	9400	25	24		24
	<b>TOTAL Programmation PLU</b>			<b>326</b>	<b>212</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>PROGRAMMATION 2025-2040</b>		-	<b>389</b>	<b>258</b>	<b>103</b>

# Estimation de la population à l'horizon 2040

	Référence	Programmation PLU (arrondi à la dizaine près)	
Date	2022	2040	
Population	3994	Objectif démographique	4550
		Variation démographique	560
	2,49	Taille des ménages	2,40
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	232
		Point mort	60
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort et d'un taux de rétention du foncier de 25 %	292
Parc de RP	1572	Parc de logements à terme	1864

	Années	Habitants	Variation	Taux d'accroiss. annuel moyen
Evolution 1999 - 2022	1999	3730	164	0,50%
	2011	3745	15	0,03%
	2016	3837	92	0,49%
	2022	3994	157	0,67%
2022-2040	2040	4550	556	0,73%

Environ 400 logements programmés au total (en densification et en extension), **soit 292 logements environ** en appliquant un taux de rétention du foncier de 25 %.

=> Environ 4550 habitants en 2040 (+0,7 % / an entre 2022 et 2040).