REÇU LE
16 OCT. 2026
MAIRIE de PRESLES

PRESLES | DATE: 16/10 | NUMERO: 2026-425

val d'oise
le département

Direction de l'Attractivité et de l'Appui aux Territoires

Cergy, le 13 octobre 2026

Expéditeur : *DAAT*

D26-DAAT-3761

Mairie de Presles
Madame Céline CAUDRON
Maire
78 rue Pierre Brossolette
95590 PRESLES

Affaire suivie par Théophile AMBLARD
tél : 01.34.25.16.46
amenagement@valdoise.fr

Objet : Avis sur le projet arrêté du Plan local d'urbanisme (PLU) de Presles

Madame la Maire,

Le Conseil départemental du Val-d'Oise a été saisi, le 8 juillet 2026, pour avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.
L'examen des documents transmis appelle plusieurs observations et compléments par les services départementaux, présentés ci-après.

Transports et mobilités

Informations

IDFM développe actuellement des services d'autopartage et de covoiturage à l'échelle régionale, en cohérence avec le profil périurbain de votre commune et la dépendance automobile de sa population.

Collèges

Informations

Les collégiens de la commune de Presles sont sectorisés sur le collège Cécile Sorel à Mériel. Ce collège a accueilli 559 élèves pour une capacité de 650 places à la rentrée scolaire 2025/2026. Le collège dispose donc d'une marge d'accueil confortable qui devrait augmenter au cours des prochaines rentrées en raison d'une baisse attendue des effectifs.
Les constructions annoncées à court terme (24 logements entre 2024 et 2030) ne sont pas suffisantes pour mettre en péril l'occupation du collège. A plus long terme, la veille annuelle de l'Observatoire départemental de la démographie scolaire - outil d'aide à la décision permettant de suivre l'occupation des collèges du Val-d'Oise, d'anticiper les évolutions démographiques et d'adapter l'offre éducative - permettra d'évaluer l'impact des 223 logements prévus d'ici 2040.

Eau et assainissement

Prescriptions

Les OAP projettent une augmentation de la population de 560 habitants. Or le schéma directeur d'assainissement de 2024 de la commune démontre que la station d'épuration est déjà fortement impactée, depuis plusieurs années, par les eaux claires parasites avec des dépassements réguliers de débit.

Cet état est confirmé par les rapports du SATESE (Service d'Assistance Technique des Exploitants de Stations d'Epuration) qui lors de leurs bilans d'autosurveillance mesuraient depuis 2016 des dépassements hydrauliques ou proches de la limite nominale de la station. Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent donc être entrepris pour régler ce problème hydraulique.

Les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales présentés dans les annexes ne correspondent pas aux derniers zonages établis par la commune (SDA 2024). Il convient d'intégrer dans les annexes du PLU les zonages EU/EP actualisés. (Transmise en PJ, page 47).

Remarques

La notice des annexes sanitaires indique que le développement de l'habitat entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées, induisant une hausse des volumes de ruissellement sur le territoire communal. Afin de limiter cet impact, il sera important, lors de la mise en œuvre des projets urbains et constructions, de respecter les préconisations de l'OAP thématique relative au développement durable, qui prévoit la collecte et l'infiltration sur la propriété des eaux de ruissellement et de toiture, lorsque cela est possible.

Inventaire du patrimoine

Remarques

Concernant le rapport de présentation, plusieurs points nécessitent des corrections et clarifications. Page 85, la légende peut être modifiée : la carte de Cassini date du XVIIIe siècle et non du XVIIe siècle, et il conviendrait de préciser, comme pour la carte de l'État-major, qu'il s'agit d'un extrait. Par ailleurs, la présentation des bâtiments patrimoniaux remarquables manque de clarté, avec une redondance entre le tableau récapitulatif du « patrimoine bâti remarquable » et le paragraphe « éléments remarquables », qui reprend en partie les mêmes éléments (comme le château de Courcelles).

Informations

Les documents du PLU ne mentionnent pas, en tant que source documentaire, l'Inventaire du patrimoine bâti réalisé sur la commune de Presles en 2009 par le pôle départemental de l'inventaire du patrimoine (document disponible en pièce jointe). Les notices de l'inventaire, réparties en trois classeurs, sont quant à elles consultables sur demande en salle de lecture aux archives départementales du Val d'Oise..

Enfin, 49 bâtiments ont été relevés pour bénéficier d'une protection au titre du code de l'urbanisme. Cette liste constitue une suggestion d'ajouts pouvant être intégrée dans le cadre d'une éventuelle future procédure d'évolution de votre document d'urbanisme :

- Ancienne ferme, 37 rue Pierre-Brossollette ;
- Ruines du moulin de Montbray, rue du Bois-Belle-Fille ;
- Ancien moulin des Prés, rue Pierre-Brossollette ;
- Ancienne maréchalerie, rue Pierre-Brossollette ;
- École des filles, 27 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 30 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 39 rue Pierre-Brossollette ;
- Ancien atelier de construction et garage, 2 rue des Coutumes ;
- Maison de bourg, 57 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison « Beauplan », 64 bis rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 66 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 70 rue Pierre-Brossollette ;
- Presbytère, 80 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 85 rue Pierre-Brossollette ;
- Ancien hôtel de voyageurs Bellevue, 82-84 rue Pierre-Brossollette ;

- Ancien hôtel de voyageurs La Terrasse, 90 rue Pierre-Brossollette ;
- Maison, 136 rue Pierre-Brossollette ;
- Ferme du Rouvray, 5 rue Alexandre-Prachay ;
- Maison, 69 rue Alexandre-Prachay ;
- Maison, 101 rue Alexandre-Prachay ;
- Maison, 110 rue Alexandre-Prachay ;
- Ancien café-cinéma Jost, 130 rue Alexandre-Prachay ;
- Ancien café, 132 rue Alexandre-Prachay ;
- Maison / centre culturel, 19 rue Adalbert-Baut ;
- Maison, 31 rue Adalbert-Baut ;
- Maison, 33 rue Adalbert-Baut ;
- Gare ;
- Poste, 54 rue du Four-du-Gué ;
- Maison, place de la Gare ;
- Maison, 7 ruelle à Ponthus ;
- Maison, 11 boulevard Pasteur ;
- Maison, 12 boulevard Pasteur ;
- Maisons « Les Camélias » et « La Ruche », 34-36 rue Danielle-Casanova ;
- Maison, rue des Vanneaux ;
- Abreuvoir, rue de la République ;
- Abreuvoir, rue du Four-à-Gué ;
- Fontaine, 80 rue Pierre-Brossollette ;
- Fontaine du parc du presbytère ;
- Station de relais d'eau, parvis de l'église ;
- Lavoir partant de la rue Alexandre-Prachay ;
- Lavoir de la sente du Curé ;
- Lavoir de la rue Danielle-Casanova ;
- Lavoir de la sente du moulin de la Ville ;
- Lavoir de la sente de Nantouillet ;
- Lavoir de la rue du Four-à-Gué ;
- Lavoir et pont de Montbray ;
- Ancien lavoir et pont, chemin des Bourbiers.

Ainsi, le Département émet **un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions** au projet de PLU arrêté. Les remarques devront si possible être prises en compte dans le document ou pourront être intégrées dans une future évolution du document. Les informations sont données à titre indicatif.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Signé électroniquement par :
LAETITIA KERBOUZ
Directrice Adjointe de l'attractivité et de l'appui aux Territoires

Pièces Jointes :

- *2024 PRESLES Plan zone Assainissement SDA*
- *Plan Réseau Assainissement et Pluvial Presles*
- *Fiches de repérage du patrimoine*

5. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT RETENU

La carte du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune est présentée ci-après.

Elle représente :

- Les zones en assainissement collectif, qui comprennent :
  - Les zones actuellement en assainissement collectif, lesquelles sont maintenues en assainissement collectif,

- Les zones en assainissement non-collectif, soit le reste du territoire communal et notamment :
  - Les zones à urbaniser, toutes placées en assainissement non-collectif,

Fiches de repérage du patrimoine

Annexe règlement écrit des PLU- PLUi

val d'oise le département
Archives départementales

Rappel : L'article 3 de la loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 précise que le PLU peut notamment identifier les quartiers, rues ou monuments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique et définir des prescriptions pour assurer leur protection.

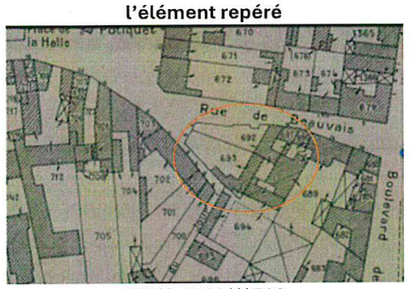
➔Ces éléments à identifier ne présentent pas un intérêt national ou régional justifiant d'une protection au titre des monuments historiques (MH) mais ils présentent néanmoins un intérêt local pour la commune, en témoignant de son histoire, de son identité et de la richesse et diversité de son patrimoine.

La sélection des éléments à identifier se doit donc de **refléter la richesse du patrimoine de la commune et sa diversité**, en incluant des éléments de patrimoine plus récents (XXe siècle) le cas échéant et en excluant les éléments les plus dénaturés.

La liste des éléments sélectionnés peut s'accompagner d'**une fiche par élément de bâti sélectionné** avec les champs et points suivants permettant de **justifier les choix** opérés en mettant en avant l'intérêt de chaque site. Ces fiches permettent aussi de **définir des prescriptions d'entretien pour chaque bâti**.

Plan(s) présentant cartographiquement l'élément repéré *Insérer ici zoom d'un plan de situation*	**Photographie du bâti** *Insérer ici une ou plusieurs photographies du bâtiment sélectionné*
Adresse complète	
Références cadastrales	
Typologie *(ex : maison d'habitation, église, lavoir…)*	
Désignation d'usage (*ex : Villa Marguerite*)	
Destination actuelle *(ex : moulin transformé en maison d'hôtes…)*	
Historique / datation : justifier la sélection du bâti pour son intérêt historique, mémoriel…	
Description indiquant les éléments remarquables de l'architecture et du décor. *=>Justifier la sélection du bâti pour son intérêt architectural.* *=>Utiliser un vocabulaire architectural précis.*	
Propriétaire : *privé / public ?*	
Protection ? *Classé/ inscrit / non protégé / abords de MH/ zone AVAP ?*	
Etat actuel : *restauration récente ?*	
Prescriptions en matière de conservation et de restauration.	

Exemple

Plan(s) présentant cartographiquement l'élément repéré	**Photographie du bâti**
 ADVO 2668 W 569	 ADVO 2468 W 8907
Adresse complète	*Angle de la rue de Beauvais et 1, rue du point du jour.*
Références cadastrales	A4 –692-693-694-689
Typologie *(ex : maison d'habitation, église, lavoir…)*	Couvent
Désignation d'usage (*ex : Villa Marguerite*)	Ancien couvent des Cordeliers
Destination actuelle *(ex : moulin transformé en maison d'hôtes…)*	Actuellement maison d'habitation
Historique / datation : justifier la sélection du bâti pour son intérêt historique, mémoriel…	Le bâtiment date de 1634. Les Cordeliers s'y installèrent après avoir un temps été abrité à la maladrerie St-Antoine, un peu plus éloignée du centre-ville. Les constructions ont été agrandies en 1641. Autrefois, le couvent était accompagné de l'église Notre-Dame-des-Anges mais celle-ci a été détruite en 1793 après que le couvent ait été vendu comme bien national à la Révolution.
Description indiquant les éléments remarquables de l'architecture et du décor. ***=>Justifier la sélection du bâti pour son intérêt architectural.*** ***=>Utiliser un vocabulaire architectural précis.***	Bâtiment en pierres appareillées sur deux niveaux et un étage sous-comble. La façade est divisée par un bandeau plat dans la longueur et par des bandeaux verticaux dans la largeur. Sous la toiture, une corniche à denticules a été sculptée. Des vestiges de décors muraux ont été identifiés à l'intérieur à la fin du XIXe siècle. La couverture a cependant été reprise au XXe siècle et trois lucarnes ont été supprimées sur la façade principale. Dans la cour intérieure, les arcades ont été obstruées et des bâtiments ont été construits dedans de sorte qu'elle se trouve réduite.
Propriétaire : *privé / public ?*	Privé
Protection ? *Classé/ inscrit / non protégé / abords de MH/ zone SPR ?*	Non protégé
Etat actuel : *restaurations*	Restauré et remanié (lucarnes supprimées, enduit, nouvelles constructions)
Prescriptions en matière de conservation et de restauration.	Respecter les matériaux de construction d'origine, que ce soit pour la partie maçonnée (nature, couleur, grain, dureté, moulure, aspect de finition), la couverture, la charpente ou les huisseries. Ragréages au mortier de chaux hydraulique. Nettoyage à basse pression ou brosse douce. Respecter les formes traditionnelles et les ouvertures d'origine.

Document élaboré par la Direction des archives départementales du Val-d'Oise, pôle de l'inventaire du patrimoine, 2024.

Plan des réseaux d'assainissement d'eaux usées et eaux pluviales de Presles



Source : © IGN, Réalisation DCI Environnement - 11/2022

Zonage d'assainissement retenu - Presles

0 250 500 m

1:3000

Légende

Zonage
- Zone d'assainissement non collectif
- Zone raccordée au réseau d'assainissement collectif

Canalisations
- EU
- REFOULEMENT

Fonds
- batiments
- parcelles

Presles

Source : © IGN, Realisation DCI Environnement - 01/2024