

Commune de PRESLES

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



ELABORATION

Prescrite le 26/03/2011

Enquête publique du
07/01/2014 au 06/02/2014

Approuvée par le C.M.
le 21/03/2014

Approbation préfectorale
le 07/06/2014



Cabinet Dominique BELLANGER

Géomètre Expert DPLG

5 bis place du Champ de Foire - BP 20044 - 14502 VIRE CEDEX

t. 02 31 68 05 79 - f. 02 31 67 34 61 - vire@cabinet-bellanger.fr

SOMMAIRE

Généralités sur la carte communale
Contenu du dossier
Usage de la carte communale

1^{ère} Partie : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement

Chapitre 1 : Analyse du territoire

- 1 – Généralités**
- 2 – Donnée naturelles**
- 3 – Servitudes d'Utilité publique – Documents d'urbanisme supérieurs**
- 4 – Protection de l'environnement – Risques naturels**
- 5 – Paysages et végétation**
- 6 – Espaces urbanisés**

Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

- 1 – Démographie**
- 2 – Données économiques**
- 3 – Logements**
- 4 – Equipements publics**
- 5 – Infrastructures**

Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

- 1 – Motivations de la carte communale**
- 2 – Objectifs de développement et d'aménagement**

2^{ème} Partie : Justification des choix d'aménagements retenus

Chapitre 1 : Documents d'urbanisme antérieurs

Chapitre 2 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

- 1 – Risques naturels**
- 2 – Intérêt agricole**
- 3 – Contexte environnemental**
- 4 – Accessibilité**
- 5 – Insertion dans le paysage**

6 – La desserte des réseaux

3^{ème} Partie : Recommandations pour l'application du Règlement National d'Urbanisme

Chapitre 1 : Réaménagement des constructions anciennes

Chapitre 2 : Recommandations pour les secteurs bâtis existants

Chapitre 3 : Recommandations pour les constructions nouvelles

Généralités sur la carte communale

La carte communale est définie par les articles L 124-1 à L 124-4 et R 124-1 à R 124-8 du code de l'urbanisme.

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale vise également à :

- préserver le caractère groupé du centre ancien de vie,
- protéger l'identité du village,
- assurer l'équilibre entre le développement urbain, d'une part, et, les espaces ruraux, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- prendre en compte les risques naturels,
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants, présentant un niveau d'équipement suffisant (utilisation économe et équilibrée du territoire),
- respecter la typologie architecturale.

La carte communale constitue un document d'urbanisme opposable aux tiers (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

Elle est :

- établie pour une durée indéterminée,
- révisable en fonction de l'évolution de la commune,
- soumise à enquête publique avant son approbation par le Préfet,
- compatible avec les lois d'aménagement et servitudes d'utilité publique,
- compatible avec le Scot et le schéma du secteur.

La carte communale offre aussi la possibilité :

- du transfert de compétence en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol,
- d'instituer un droit de préemption dans des secteurs définis pour des équipements ou opérations projetées.

Contenu du dossier

Le dossier de carte communale est composé de :

- **un rapport de présentation, non opposable aux tiers,**
- **un (ou plusieurs) document graphique, opposable aux tiers.**

Le rapport de présentation (article R 124-2 du code de l'urbanisme):

- expose l'état initial de l'environnement et l'approche spatiale du territoire en analysant :
 - l'histoire, la géographie et la démographie de la commune,
 - les équipements, les réseaux,
 - l'environnement, les paysages présents sur la commune,
 - les espaces urbanisés (description, localisation, organisation, développement)
 - la vie quotidienne, les déplacements journaliers des habitants,
 - les servitudes existantes sur le territoire communal, l'architecture des hameaux et le patrimoine bâti et non-bâti ;
- expose les prévisions de développement et les futurs besoins de la commune, notamment en matière économique et démographique ;
- justifie les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- évalue les incidences des choix opérés par la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- expose les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme prises en application des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme, qui constituent le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le (ou les) document graphique

Ce document délimite les secteurs :

- constructibles ;
- éventuellement réservés à l'implantation d'activités ;
- où, éventuellement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ne serait pas autorisée ;

Usages de la Carte communale

L'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et des permis de construire doit être faite au regard des zones constructibles définies par le document graphique, dans lesquelles s'applique le RNU.

1^{ère} Partie

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Chapitre 1 : Analyse du Territoire

1 – Généralités

1-1 – Situation administrative

Située dans le département du Calvados, la commune de Presles se localise dans l'arrondissement de Vire et le canton de Vassy.

Elle est membre de la communauté de communes du canton de Vassy, intercommunalité fondée en 1993, qui regroupe 14 communes autour du chef-lieu d'intercommunalité. Localisée au centre de cette intercommunalité, Presles est davantage tournée pour les services vers Vire, même si l'INSEE a classé la commune dans les aires d'influence des pôles de services intermédiaires et de services de proximité de Vassy. Concernant l'emploi, la commune est incluse dans le bassin d'emploi de Vire.



La communauté de communes détient plusieurs compétence, dont :

- l'aménagement de l'espace, avec l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage virois (syndicat mixte créé en 2003, dont l'installation effective date de 2006). L'arrêté de périmètre de ce SCoT a été pris en 2002 à l'échelle des quatre communautés de communes de Bénv-Bocage, Saint-Sever, Vassy et Vire (60 communes, 40 000 habitants). Le comité syndical, réuni le 7 février 2013, a approuvé le SCoT, qui est entré en vigueur le 22 avril 2013. Il est désormais opposable aux documents d'urbanisme (PLU et carte communale), aux documents sectoriels (PLH et PDU), aux opérations d'aménagements (de plus de 5000 m² de surface de plancher) et aux autorisations d'urbanisme commercial.
- le développement économique, toute opération susceptible de favoriser le développement économique du territoire (aménagement, entretien et gestion des zones d'activités) étant d'intérêt communautaire. Toutes les zones d'activités futures et l'extension de zones d'activités existantes relèvent de la compétence communautaire,

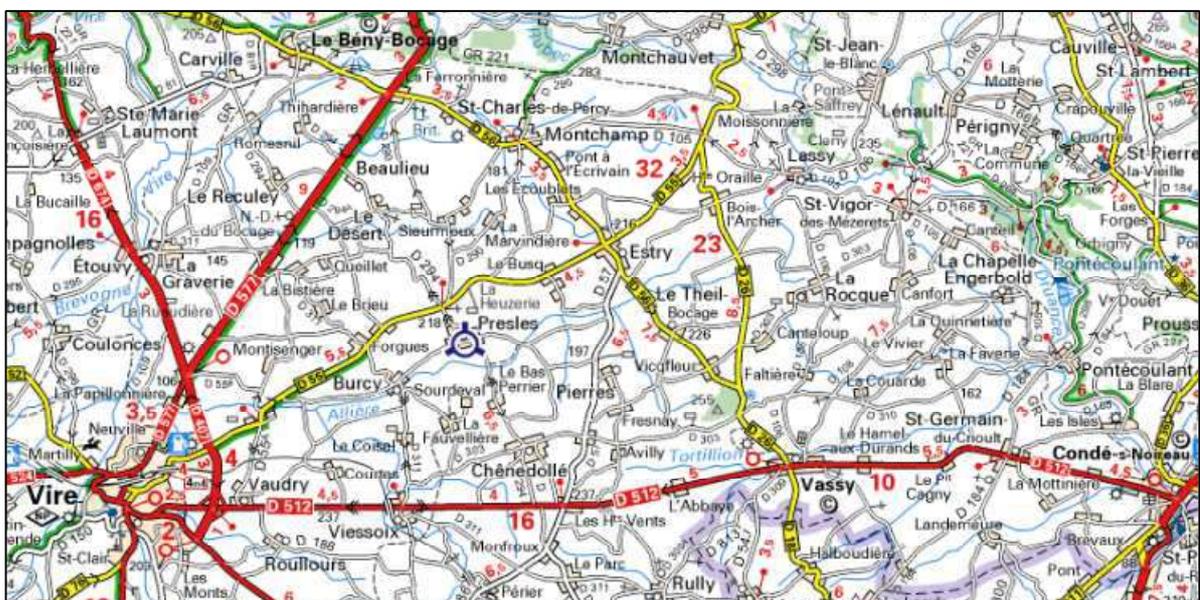
La communauté dispose également de compétences diverses, telles que la protection et la mise en valeur de l'environnement (ramassage et traitement des ordures ménagères, assainissement individuel), la politique du logement et du cadre de vie (logements sociaux, recomposition bocagère, entretien des chemins de randonnée, aménagement et restauration des cours d'eau), ou encore l'enfance, la jeunesse et les transports scolaires.

D'une superficie de 158,1 km², cette intercommunalité compte 5898 habitants (recensement 2008) et affiche une croissance démographique soutenue, sa population ayant progressée de 8,9 % entre 1999 et 2008, le département du Calvados affichant sur la même période une croissance de 4,6 %.

Avec 261 habitants recensés en 2008, la population de Presles représente un peu plus de 4,4% de la population totale de cette intercommunalité.

1-2 – Situation géographique

Située au sud-ouest du département du Calvados, la commune de Presles se situe au sein du Bocage virois.



Elle est localisée à 12km au Nord-Est de Vire et à 11km au Nord-Ouest de Vassy. La commune se localise également à 20km de Condé sur Noireau et à 24km d'Aunay-sur-Odon.

Le territoire communal de Presles est délimité par les communes de :

- Montchamp et Saint-Charles de Percy, au Nord,
- Le Desert, au Nord-Ouest,
- Burcy, à l'Ouest,
- Chênedollé, au Sud,
- Pierres, au Sud-Est,
- Estry, à l'Est.

1-3 – Description du territoire communal

Principalement orienté Nord-Ouest/Sud-Est, le territoire communal de Presles présente une superficie de 903 hectares. Il s'étend sur près de 5km dans le sens Nord/Sud et sur plus de 2.5km d'Est en Ouest (Cf. image aérienne du territoire page suivante).

Trois routes départementales traversent le territoire communal :

- ✓ la RD 55, qui permet de rejoindre Vire,
- ✓ la RD 290, qui longe la limite Nord-Est du territoire en direction de Montchamp,
- ✓ la RD 294, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud et qui permet de rejoindre Bény-Bocage à la RD 512 (axe Vire-Condé sur Noireau).

2 – **Données naturelles**

2-1 – Climat

Le climat de la région est de type océanique tempéré et humide, marqué par un hiver doux et humide et un été chaud et humide. Les précipitations y sont abondantes, de l'ordre de 1000mm par an. Les influences maritimes limitent l'amplitude thermique annuelle, qui est de l'ordre de 10°C.

2-2 – Relief (Cf. carte page 10)

Localisée au cœur du Bocage virois, la commune de Presles présente un relief très contrasté, marqué par la présence de deux vallées fortement encaissées localisées au centre et à l'extrémité Nord du territoire. Sur le territoire communal, la différence entre l'altitude minimale et maximale s'élève à 128m, la cote maximale relevée étant de 246m.

Carte communale de *PRESLES*

Image aérienne du territoire



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Cours d'eau
-  Route Départementale

Echelle : 1/25000



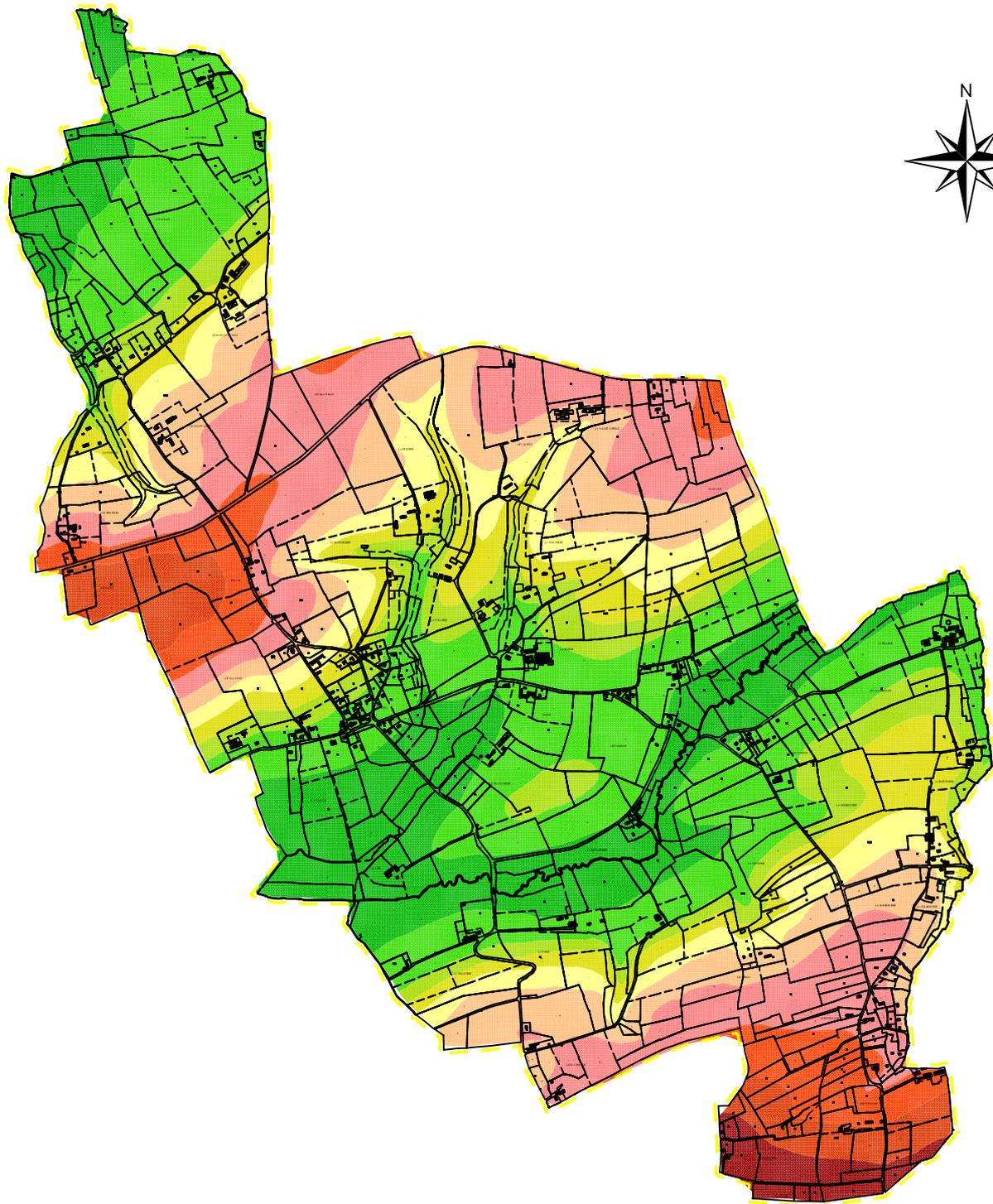
Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

Carte communale de *PRESLES*

Cartographie du relief



LEGENDE :

--- Contour commune

Coloriage par tranches d'altitudes

	131.00 - Altitude < 150.00
	150.00 - Altitude < 170.00
	170.00 - Altitude < 180.00
	180.00 - Altitude < 190.00
	190.00 - Altitude < 200.00
	200.00 - Altitude < 210.00
	210.00 - Altitude < 220.00
	220.00 - Altitude < 230.00
	230.00 - Altitude < 240.00
	240.00 - Altitude < 250.00

Echelle : 1/25000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

2-3 – Hydrographie

Localisé dans le bassin versant de *la Vire*, la commune de Presles est traversée par plusieurs cours d'eau :

- *l'Allière* s'écoule au centre du territoire communal et traverse ce dernier d'Est en Ouest,
- plusieurs affluents de *l'Allière* traversent également le territoire, un premier se localisant à proximité du bourg, le second longeant la limite Sud-Est du territoire communal,
- un affluent du ruisseau de *Grincelle* longe la limite Nord-Ouest du territoire communal.

La DREAL a également recensé la présence de nombreuses zones humides (espaces de transition entre la terre et l'eau) sur le territoire communal (Cf. photo ci-dessous d'une importante zone humide localisée à la *Moinerie*).



2-4 – Géologie

La commune de Presles repose sur des formations du Briovérien supérieur, des dépôts limoneux d'origine éolienne apparaissant localement sur le territoire communal.

Les sols rencontrés sur le territoire communal appartiennent à l'étage de la Laize, et peuvent être regroupés en trois catégories :

- des siltites (roches sédimentaires consolidées), formation largement dominante,
- des grès grauwackeux grossiers à fins,
- de rares niveaux d'argilites noires.

2-5 – Bruit et Qualité de l'air

Concernant le bruit, la commune n'est traversée par aucune voie classée à grande circulation, aucune servitude liée au bruit ne s'applique sur le territoire communal. Par ailleurs, la commune ne compte pas d'établissement industriel ou artisanal générateur de nuisances sonores installé sur son territoire.

Il n'existe pas de station de relevé de la qualité de l'air sur la commune de Presles. Toutefois, la commune ne compte pas sur son territoire d'établissement industriel classé pour la protection de l'environnement, seules quelques exploitations agricoles peuvent momentanément être génératrices de nuisances olfactives. De même, le trafic automobile reste limité sur le territoire communal et contribue peu à détériorer la qualité de l'air local.

3 – Servitudes d'utilité publique - Documents d'urbanisme supérieurs

3-1 – Servitudes d'utilité publique

A l'heure actuelle, trois servitudes d'utilité publique sont recensées sur le territoire communal (Cf. carte page suivante) :

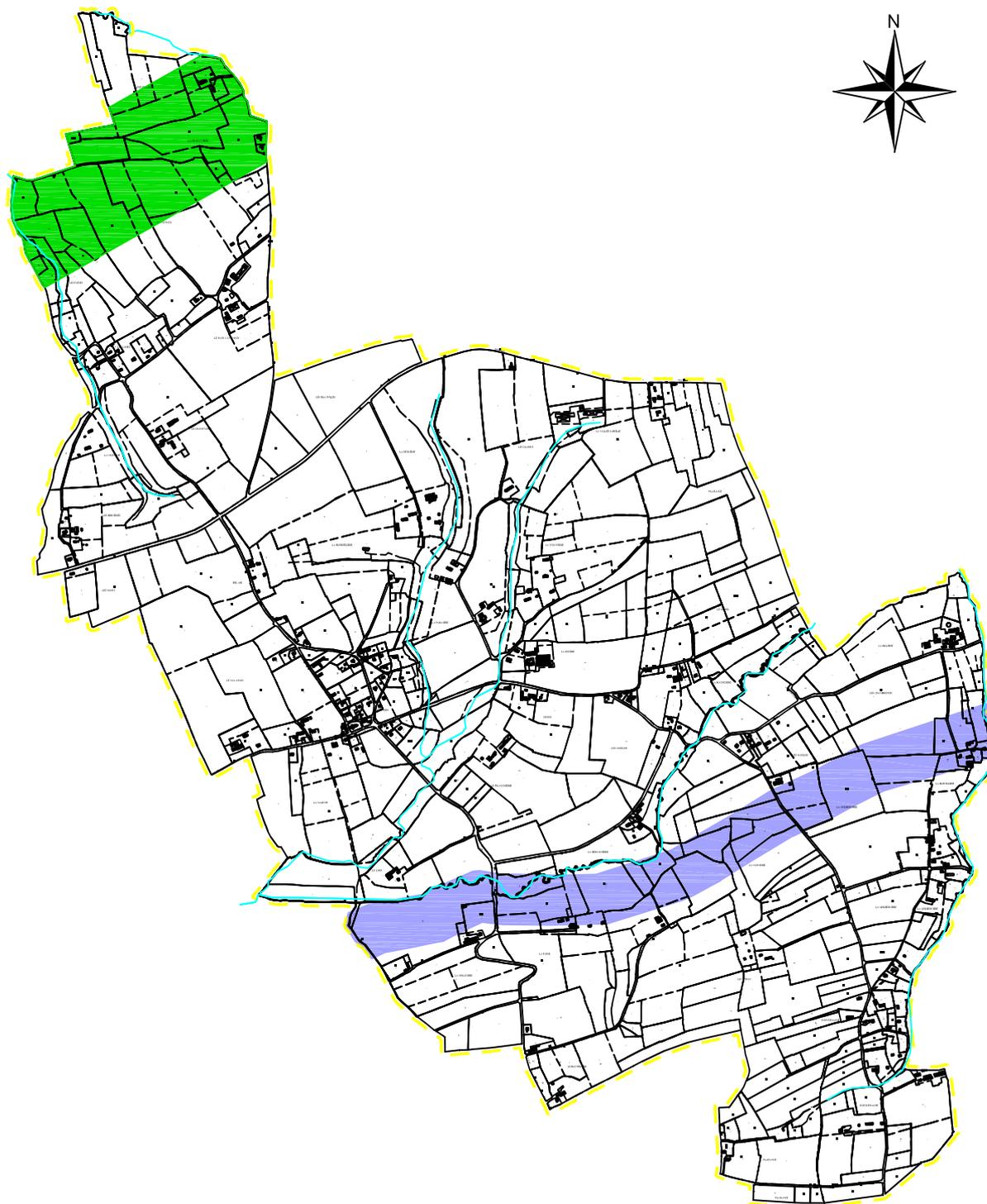
- la commune est soumise aux dispositions de l'arrêté du 25 Juillet 1990, relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation,
- le territoire communal est traversé par une canalisation de gaz pour laquelle la servitude mise en place permet d'établir à demeure, d'exploiter et d'entretenir les ouvrages projetés dans des terrains non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.
- le territoire communal est grevé par une servitude relative aux transmissions radioélectriques contre les obstacles des centres de réception radioélectriques de Le Gast (n° 014 008 0005) et de Le Plessis-Grimoult (n° 014 057 0002) et du faisceau hertzien entre ces deux centres, le décret du 7 mai 2012 instituant une zone spéciale de dégagement.

3-2 – Documents d'urbanisme supérieurs

La commune de Presles est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage virois, entré en vigueur le 22 Avril 2013. Un SCoT constitue un outil de la politique urbaine et territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Dans un SCoT, les élus définissent ensemble les orientations permettant l'évolution du territoire dans le respect des objectifs d'un développement durable, notamment en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité, de transports. Ce document fera l'objet d'un examen périodique par le syndicat mixte en charge de son élaboration et de son suivi. Le SCoT est opposable aux documents d'urbanisme, la carte communale de Presles devra donc veiller à être compatible avec les orientations définies par ce dernier.

Carte communale de *PRESLES*

Cartographie des servitudes d'utilité publique



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Cours d'eau
-  Servitude gaz élargie (demande de renseignements à effectuer auprès de GRDF avant tout projet de travaux)
-  Servitude radioélectrique (zone spéciale de dégagement)

Echelle : 1/25000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

Avec la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Aussi, la carte communale doit veiller à être compatible avec les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, approuvées par arrêté le 20 Novembre 2009. Un SDAGE constitue un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands » (L 212-1 du Code de l'environnement). L'ambition annoncée par le Comité de bassin de ce SDAGE est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

A une échelle plus locale, la carte communale est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de *la Vire*, dont le périmètre a été défini par l'arrêté préfectoral du 1^{er} Avril 2007. A l'heure actuelle, ce SAGE est en phase d'élaboration. La carte communale devra être compatible avec les objectifs généraux d'utilisation de la ressource en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant fixé par ce SAGE.

4 – Protection de l'environnement – Risques naturels

4-1 – Protection de l'environnement (Cf. carte page suivante)

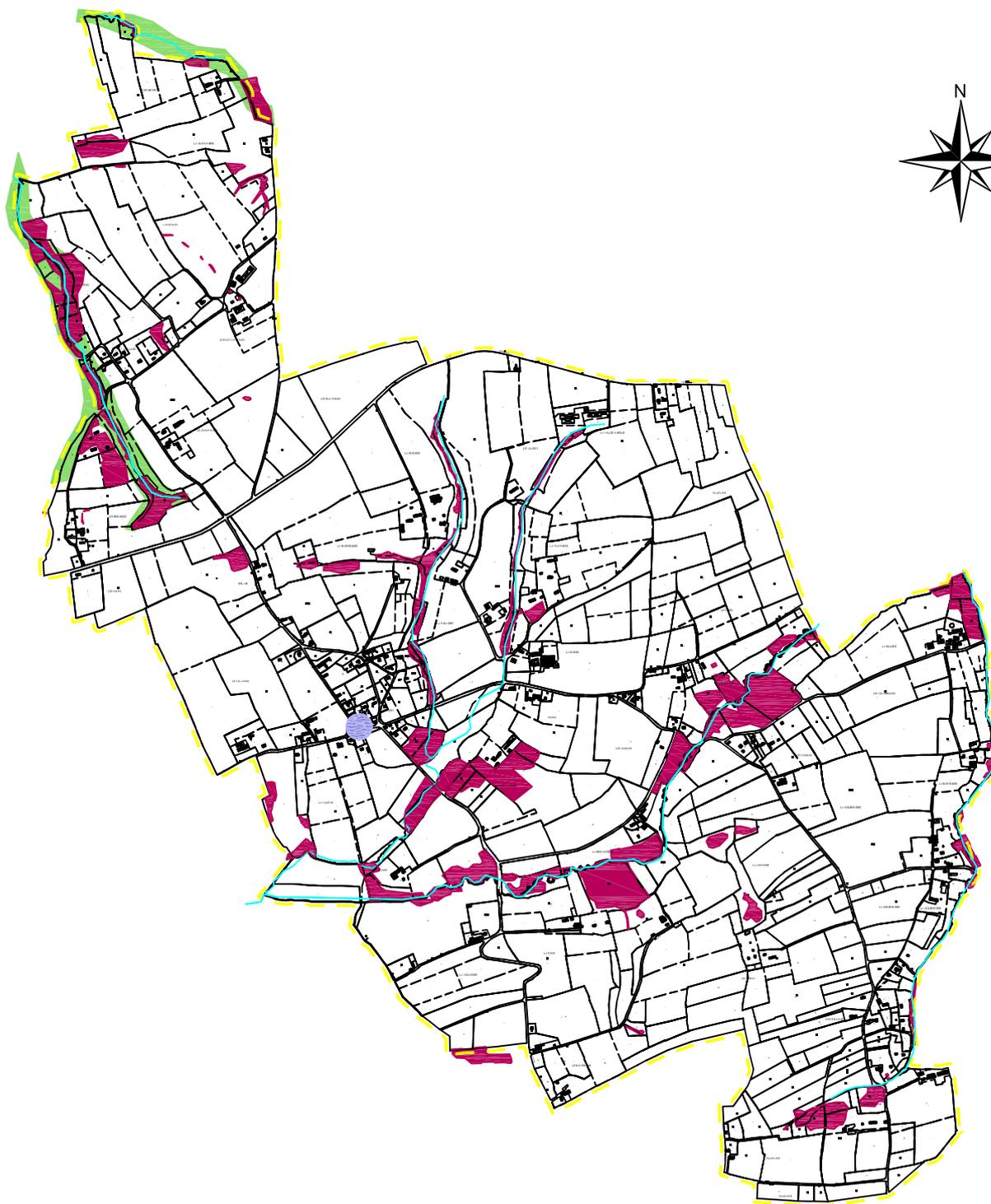
Concernant la protection de l'environnement, la commune de Presles est concernée par :

- la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, qui concerne la moyenne vallée de *la Vire* et le bassin de *la Souleuvre*. Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La ZNIEFF de type 2 sont donc des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.
- la Directive Nitrate, par arrêté préfectoral en date du 12/02/96, où il apparaît que la commune est classée en zone vulnérable,
- la Directive Eaux résiduaires urbaines concerne également la commune, qui est classée en zone sensible (09/01/2006), marquée par la présence d'un risque d'eutrophisation.

La DREAL Basse-Normandie fait état de la présence de nombreuses zones humides sur le territoire communal. Une zone humide se définit, selon l'article L 211-1 du code de l'Environnement par « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides constituent un patrimoine

Carte communale de *PRESLES*

Carte des protections environnementales



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Cours d'eau
-  ZNIEFF II
-  Zones humides
-  Sites archéologiques

Echelle : 1/25000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent (elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux). Au titre de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, leur maintien en état est souhaité et le nouveau SDAGE Seine-Normandie intègre dans ses objectifs leur protection.

Concernant le monde agricole, au moment de l'élaboration de cette carte communale, six exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement sont installées sur le territoire communal.

Par ailleurs, aucun point de captage d'eau potable n'est recensé sur le territoire communal de Presles et la commune n'est incluse dans aucun périmètre de protection rapproché ou éloigné.

Il convient également de signaler que trois zones Natura 2000 sont localisées sur les communes riveraines de Burcy, Estry et Saint Charles de Percy : les combles de l'Eglise de Burcy (numéro officiel du site Natura 2000 : FR 2502016), le Bassin de la Druance (FR 2500118) et le bassin de la Souleuvre (FR 250017). Suite à la publication du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la carte communale de Presles sera soumise à une demande d'examen au cas par cas en vue de la décision de soumission ou non à évaluation environnementale auprès des services de la DREAL Basse-Normandie.

Concernant l'archéologie, enfin, la commune de Presles ne se situe pas dans un secteur sensible. Signalons tout de même la présence de l'Eglise Notre-Dame, d'origine médiévale, et de son cimetière, qui appartiennent au patrimoine local.

La loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 Juin 2004, ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Pour la commune de Presles, devront être examinés quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) et les aménagements précédés d'une étude d'impact. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de région.

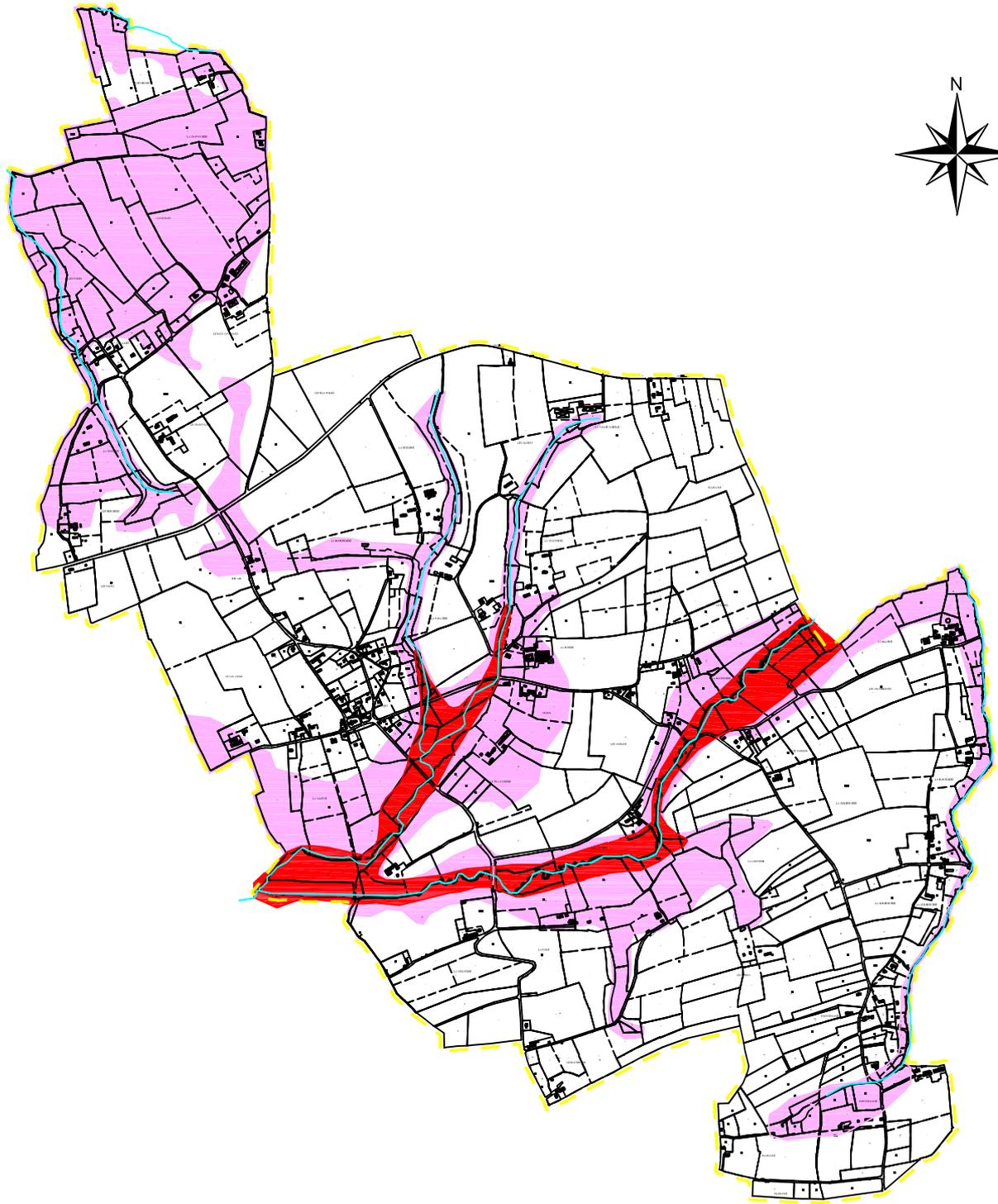
Par ailleurs, la DRAC précise que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC de Basse-Normandie (13 bis, Rue de Saint-Ouen, 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

4-2 – Risques naturels et technologiques (Cf. carte page suivante)

La commune de Presles fait partie de la liste annexée à l'arrêté préfectoral du 29 Mars 2011, qui fixe la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs. En effet, la loi du 30 Juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et à la réparation des dommages, a institué dans son article 77, codifié à l'article

Carte communale de *PRESLES*

Cartographie des risques naturels



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Cours d'eau
-  Zones inondables
-  Zones de remontée de nappes, profondeur de l'eau de 0 à 2.5m, risque d'inondation des réseaux et sous-sols, cartographie imprécise

Echelle : 1/25000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

L125-5 du Code de l'Environnement, un droit à l'information pour l'acheteur ou le locataire de tout bien immobilier, bâti ou non bâti, portant sur les risques auxquels ce bien est exposé.

En effet, plusieurs risques naturels affectent le territoire communal de Presles :

- la DREAL Basse-Normandie a classé en zone inondable plusieurs secteurs de *l'Allière*,
- concernant la prévention du risque sismique (décret du 22 Octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité), la commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible, règles de construction parasismique applicables à certains types de bâtiments),
- de nombreuses zones de remontée de nappes sont localisées sur une grande partie du territoire communal,
- concernant les aléas climatiques, enfin, un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris sur le territoire communal en date du 29 Décembre 1999 (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, arrêté qui concernait l'ensemble des communes du département).

5 – Paysages et végétation

Le paysage de la commune est répertorié à l'Inventaire régional de Basse-Normandie dans la catégorie Paysages Bocagers, au sein de l'unité 4.4.1 : *le bassin de Vire dans son écrin de hauteurs boisées* : paysage en écrin, pris entre les hauteurs de Saint-Sever et le Haut Pays du Bocage, le bassin de Vire est un ancien bocage fortement dégradé par les mutations agricoles successives. L'habitat dispersé, caractéristique de ce paysage, montre ses bâtiments de schiste aux toits d'ardoise, à dominante grises auxquels se mêlent les bâtiments d'exploitation récents.

Concernant la faune, la diversité et l'importance quantitative des milieux aquatiques à fonds caillouteux et pierreux non colmatés, la bonne qualité des eaux et les courants rapides sont très favorables au Chabot et à l'Ecrevisse à pieds blancs, cette dernière présentant des populations exceptionnelles. Ils sont également très propices à la Truite fario et à la Lamproie de Planer. Enfin, les quelques relevés entomologiques effectués sur cette zone ont permis de recenser la présence de deux orthoptères intéressants : le rare Gomphocère roux et le Criquet des Pins.

Le paysage de la commune est principalement caractérisé par la présence de deux vallées parallèles et fortement encaissées, orientées nord-est/sud-ouest. La partie centrale du territoire est occupée par les fonds de vallée de *l'Allière*, vallée qui peut être localement fortement encaissée, à l'image de cette vue prise depuis le Sud du territoire.



Les points bas de la commune sont localisés à l'intérieur de cette vallée, qui est essentiellement consacrée aux prairies, comme l'illustre cette photo ci-dessous prise depuis la sortie Sud du bourg. On peut également noter la présence de haies bocagères qui marquent ponctuellement le paysage local, sachant que 27kms de haies ont été plantées en 1997.



A proximité du hameau *les Moulins* (Cf. photo ci-dessous) et sur l'Est du territoire, les paysages restent marqués par l'absence de dénivelés et sont essentiellement occupés par des prairies et labours.



Les paysages de fond de vallée marquent également l'extrémité Nord du territoire, à l'image de cette vue prise le long de la RD 294, à proximité des *Fosses*. Le paysage est principalement caractérisé par la présence de nombreuses prairies.



Les espaces inclus entre ces deux vallées parallèles, ainsi que l'extrémité Sud du territoire, sont, de leur côté, marqués par la présence de pentes relativement fortes, qui permettent d'offrir de multiples vues sur le paysage lointain, spécialement le long de la RD 55 (Cf. image ci-dessous).



Depuis le Sud du territoire, la présence de ces importants dénivelés permet d'offrir une vue panoramique sur la vallée de l'*Allière* et les espaces urbanisés qui s'y localisent, dont le bourg.



6 – Espaces urbanisés (Cf. carte page 27)

Le bâti de la commune est majoritairement ancien, près de 55% des constructions datant d'avant 1948 en 2006.

6-1 – Le Bourg

Situé au centre du territoire communal, le bourg de Presles constitue le principal espace urbanisé du territoire et est principalement composé de bâtisses anciennes, organisées autour de l'Eglise (Cf. photo ci-dessous).



Situé en limite Nord des fonds de vallée de *l'Allière*, il possède la double caractéristique d'être implanté sur un versant très pentu et de présenter un habitat très diffus, où les espaces non urbanisés restent très nombreux.



Le bourg compte quelques constructions récentes, qui se localisent majoritairement à proximité du chemin de la *Bourdellière* et de l'école primaire (Cf. photos ci-dessous). Situées au centre du bourg, ces constructions bénéficient d'une exposition favorable et d'une vue imprenable sur les paysages typiques du bocage virois.





6-2 – Les hameaux

Le territoire communal est maillé par de nombreux hameaux, qui présentent tous la particularité d'être faiblement urbanisés. Ceux-ci sont essentiellement occupés par des constructions anciennes, à l'image du hameau *Bel-Air* (photo ci-dessous), même si quelques pavillons récents ont fait leur apparition ces dernières années.



Au Nord du territoire, le hameau des *Fosses* constitue un des espaces urbanisés les plus denses du territoire, où constructions neuves côtoient des bâtisses traditionnelles (Cf. photo ci-dessous).



De nombreux autres hameaux sont occupés par une seule construction, à l'image de la *Moinerie* ou de cette construction isolée à proximité du *Crépon*.



De nombreux hameaux localisés à l'Est et au Sud-Est du territoire sont exclusivement occupés par une exploitation agricole, à l'image de la *Rivière* ou la *Rillerie*.



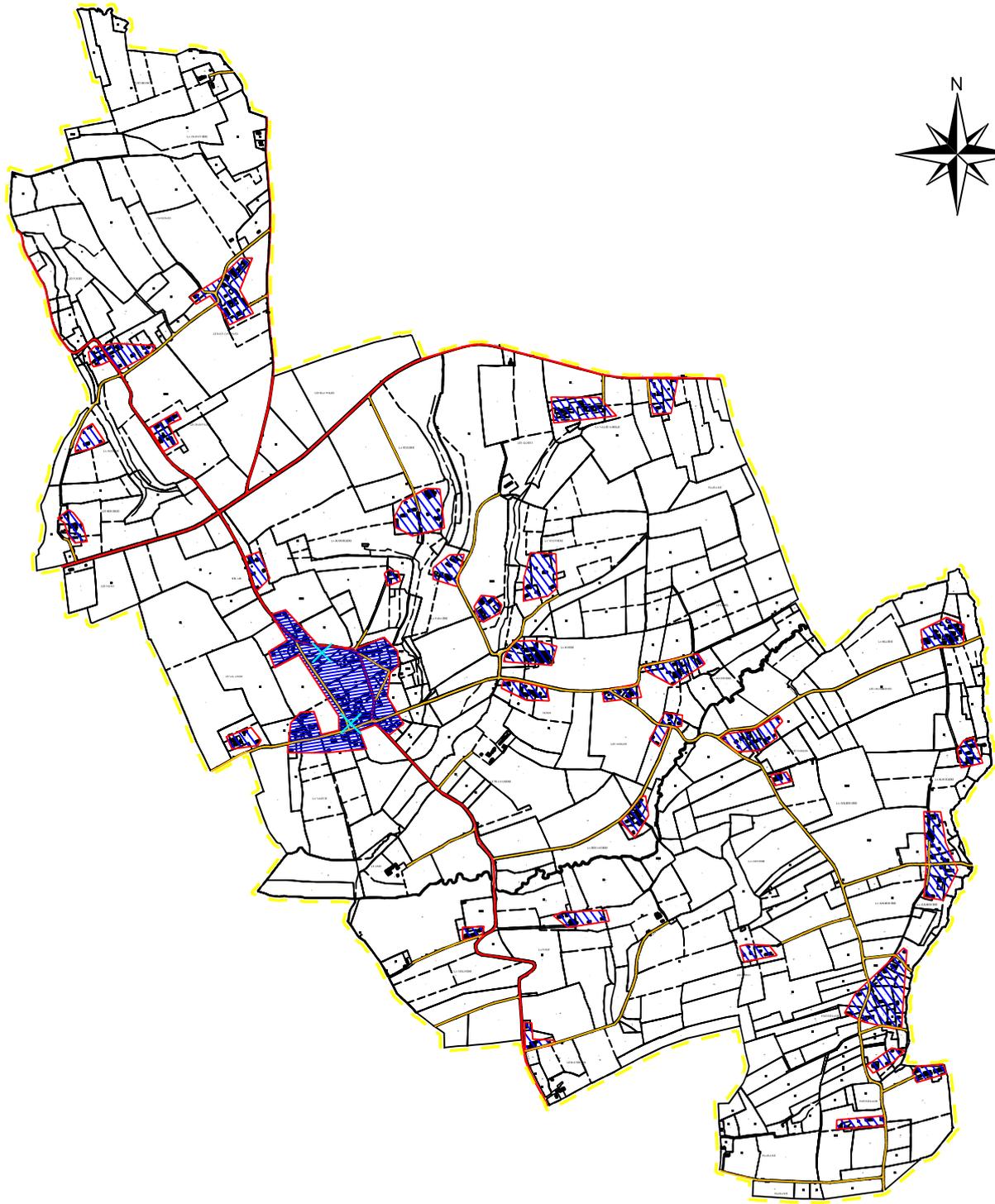
Enfin, le Sud-Est du territoire concentre de nombreux hameaux marqués par la présence de bâtisses traditionnelles qui témoignent de la ruralité de la commune. Ponctuellement, quelques constructions neuves ont pu faire leur apparition ces dernières années.



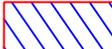


Carte communale de *PRESLES*

Cartographie des espaces urbanisés



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Zone bâtie du bourg
-  Zones bâties dans les hameaux
-  Bâtiments à Usage Public

Echelle : 1/25000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

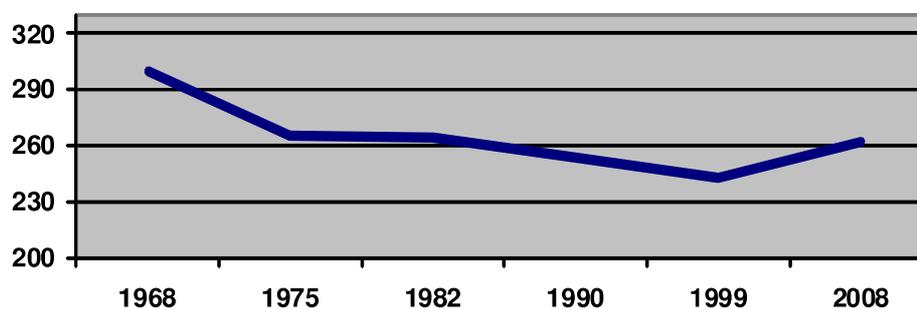
Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

1 – Démographie (analyse des données INSEE)

1-1 – Evolution de la population

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	300	265	264	254	243	262

Evolution de la population communale



Après avoir enregistré une importante diminution de l'ordre de 11,7% entre les recensements de 1968 et 1975, la population communale a ensuite constamment décliné jusqu'à la fin des années 90 (de l'ordre de 8,3%). Toutefois, ce mouvement de déclin démographique s'est interrompu ces dix dernières années, la population communale ayant progressé de 7,8% entre 1999 et 2008, pour retrouver son niveau du début des années 80.

1-2 – Variation de la population

Recensement	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Naissances	33	32	31	18	25	33
Décès	15	19	17	13	16	10
Solde naturel	18	13	14	5	9	23
Solde migratoire	-25	-48	-15	-15	-19	-4
Variation totale	-7	-35	-1	-10	-10	19

Solde naturel : variation entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Solde migratoire : différence entre la variation de la population et le solde naturel

L'analyse des chiffres de l'évolution de la population communale laisse apparaître que le solde migratoire se révèle prépondérant dans les variations de population enregistrées par la commune depuis le début des années 60. En effet, depuis le recensement de 1982, celui-ci a largement contribué à la diminution de la population communale, même si son importance

s'est atténuée lors du dernier recensement. De son côté, le solde naturel a connu une lente décroissance jusqu'au recensement de 1999, même s'il a toujours enregistré des valeurs positives. Toutefois, les chiffres du dernier recensement marquent une importante évolution car ce dernier a enregistré une croissance spectaculaire et il a majoritairement contribué, pour la première fois depuis 1962, à la croissance de la population communale.

Ces dix dernières années, le nombre des naissances a fortement augmenté, alors que le nombre des décès, dans le même temps, a fortement diminué, ces tendances traduisant un rajeunissement de la population locale (précisons également que cette croissance du nombre de naissances se poursuit, 13 naissances ayant été enregistrées sur le territoire en 2010 et 2011). Le tableau ci-dessous illustre, en moyenne annuelle, ces tendances.

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux d'évolution global (%)	-1,8	-0,1	-0,5	-0,5	0,8
dû au solde naturel	0,7	0,8	0,2	0,4	0,8
dû au solde migratoire	-2,4	-0,8	-0,7	-0,9	0
Taux de natalité (pour 1000)	16,1	16,7	8,7	11,1	14,2
Taux de mortalité (pour 1000)	9,6	9,1	6,3	7,1	5,8

1-3 – Répartition et évolution de la population par tranches d'âge

Structure et évolution de la population par tranche d'âge					
	1999		2008		Evolution 99/08
	valeur	%	valeur	%	%
0-14 ans	36	14,8	49	18,8	36,1
15-29 ans	56	23	52	19,9	-7,1
30-44 ans	49	20,2	46	17,6	-6,1
45-59 ans	41	16,9	49	18,8	19,5
60-74 ans	47	19,3	40	15,3	-14,9
75-89 ans	14	5,8	25	9,6	78,6
+ 90 ans	0	0	0	0	0
Total	243	100	261	100	7,4

Entre les recensements de 1999 et 2008, la croissance de population enregistrée par la commune s'est répercutée sur plusieurs tranches d'âge (en valeur), spécialement sur les 0-14 ans, qui ont progressé de plus de 36%, et sur les 75-89 ans, dont la proportion a quasiment doublé. En revanche, la représentation des 60-74 ans dans la population communale a diminué, alors que la classe des 15-29 ans a connu également une légère diminution.

1-4 – Densité

Tableau de densité (hab/km²)				
Année	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>	<i>2008</i>
Densité	29,2	28,1	26,9	28,9

A l'image des chiffres de la population, la densité a connu une diminution continue entre le début des années 80 et le début des années 2000. Ces dix dernières années, elle a retrouvé son niveau du début des années 80, pour désormais atteindre près de 29 habitants au kilomètre carré, la densité du département du Calvados s'élevant, de son côté, à 121,4 hab/km².

2 – **Données économiques**2-1 – Population active

Année	<i>1999</i>	<i>2008</i>
Population active ayant un emploi	105	112
Chômeurs	11	7
Population active	116	119

Entre les recensements de 1999 et 2008, le nombre d'actifs a connu une légère croissance de 2,6% et la représentation de ces actifs au sein de la classe d'âge des 15-64 ans a progressé (74,4% en 2007 contre 72% en 1999). Cette tendance s'explique par diminution du nombre des inactifs, et, plus spécialement des élèves et étudiants (10,6% des 15-64 ans en 1999 contre 6,3% en 2008). En revanche, la représentation des retraités et pré-retraités au sein de cette classe d'âge a progressé (11,8% des 15-64 ans en 1999 contre 12,5% en 2008). Le nombre de chômeurs a, lui, diminué sur cette période.

Lieu de résidence-lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999 et 2008	<i>1999</i>	<i>2008</i>	Evolution 1999-2008 (%)
Ensemble	106	112	5,7
Travaillent et résident :			
-dans la même commune	35	22	-37,1
-dans deux communes du même département	61	78	27,9
-dans deux communes de départements différents	10	12	20

Alors que 36 emplois sont recensés sur le territoire communal en 2008 (contre 39 en 1999), l'étude des migrations domicile/travail démontre que la part des résidents qui travaillent sur le territoire de Presles est en forte diminution, de plus de 37%, cette tendance étant liée aux mutations subies par le monde rural. En revanche, la part des habitants de la commune qui travaillent dans le département a fortement progressé, ce chiffre étant à mettre

en relation avec la situation géographique de la commune, tournée vers les bassins d'emploi de Vire, Condé sur Noireau et Vassy.

2-2 – Activités agricoles

Recensements agricoles	2010	2000	1988
Exploitations agricoles	12	25	39
Nombre total d'actifs sur les exploitations	20	33	58
Surface agricole utilisée des exploitations (ha)	712	837	963
Cheptel	1458	1640	2074
Terres labourables (ha)	520	624	352
Superficie toujours en herbe (ha)	192	213	610

Recensement agricole 2000	
Nombre d'exploitations	25
dont nombre d'exploitations professionnelles	13
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	27
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	42
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA)	33
Surface agricole utilisée des exploitations (ha)	837
Terres labourables (ha)	624
Superficie toujours en herbe (ha)	213
Nombre total de vaches	565

Pour rappel, 39 exploitations furent recensées lors du recensement agricole de 1988 sur le territoire de Presles. Toutefois, cette diminution fût partiellement compensée par une augmentation de leur taille moyenne, qui est passée de 25ha en 1988 à 33ha en 2000 (58ha pour les exploitations professionnelles contre 31ha en 1988). Ce phénomène de concentration s'est poursuivi au cours des années 2000, car, de source communale, neuf exploitations sont, à l'heure actuelle, recensées sur le territoire (Cf. carte page suivante).

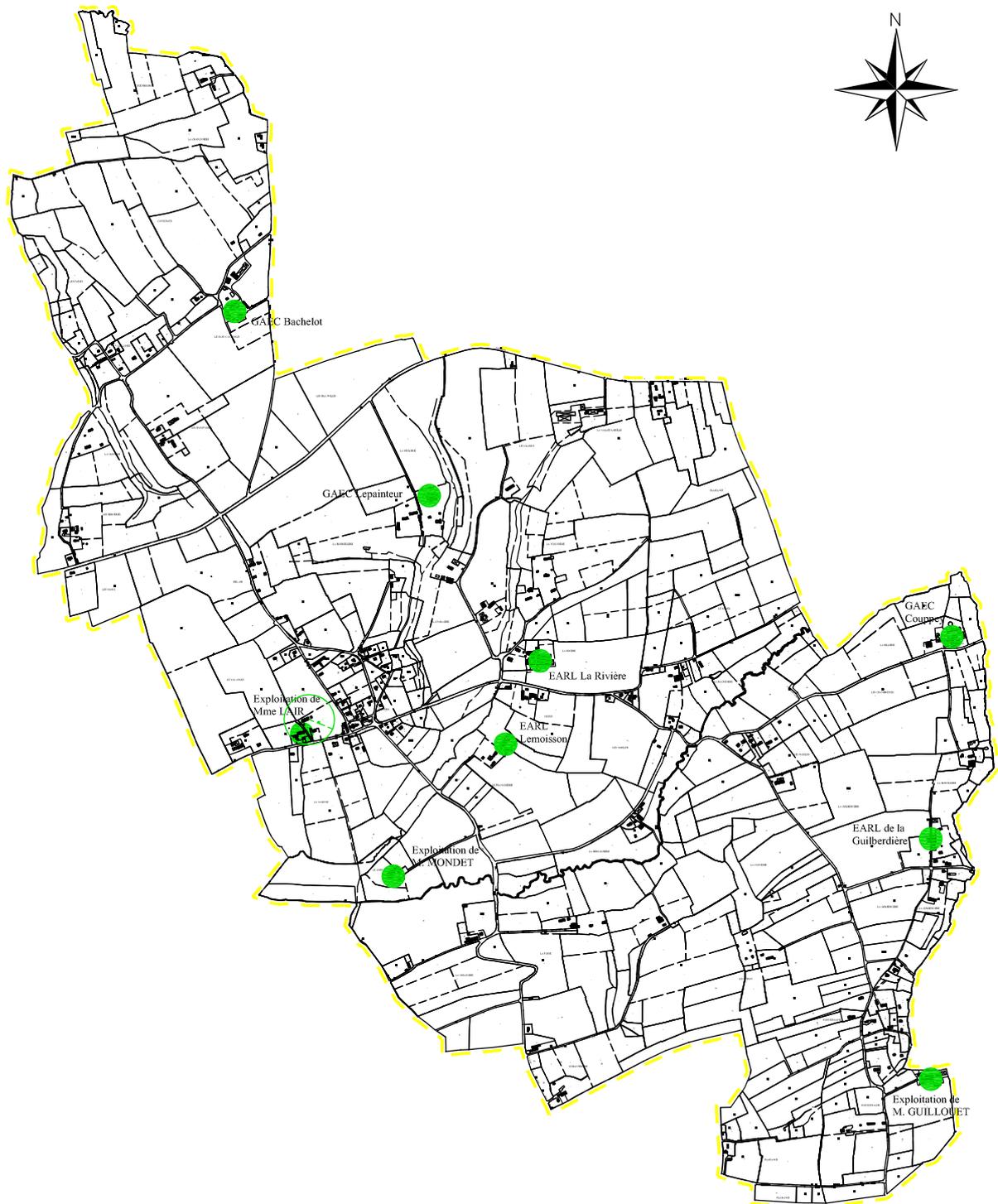
Superficies agricoles	Exploitations		Superficie (ha)	
	<i>1988</i>	<i>2000</i>	<i>1988</i>	<i>2000</i>
Superficie agricole utilisée	39	25	963	837
Terres labourables	28	16	352	624
dont céréales	25	13	117	141
Superficie fourragère principale	39	25	845	670
dont superficie toujours en herbe	39	25	610	213

Les superficies renseignées dans ce tableau sont celles des exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, quelle que soit la localisation des parcelles. Nous ne disposons pas du détail des superficies exploitées localisées sur la commune.

L'analyse de ces chiffres sur l'exploitation des terres agricoles communales démontre, tout d'abord, que la Surface Agricole Utilisée (SAU) de ces exploitations a diminué de près de 130ha au cours des années 90. L'élevage reste pratiqué par la totalité des exploitations,

Carte communale de *PRESLES*

Cartographie des sièges d'exploitation agricole



LEGENDE :

-  Contour commune
-  Sièges d'exploitation agricole
-  Règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles (distance d'éloignement de 100m)

Echelle : 1/25000



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire@cabinet-bellanger.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr

même si le nombre de bovins recensés est en diminution entre ces deux recensements. La progression des terres labourables au détriment des surfaces toujours en herbe illustre surtout que, ces dix dernières années, le mode de faire-valoir des exploitants a fortement évolué.

Cheptel	Exploitations		Effectif	
	1988	2000	1988	2000
Total bovins	37	25	1842	1426
dont total vaches	33	18	799	565
Total volailles	33	18	4181	7105

Enfin, la commune de Presles est concernée par quatre Appellations d'Origine Contrôlée : le Calvados, le Pommeau de Normandie, le Pont l'Evêque et le Camembert de Normandie.

2-3 – Activités artisanales

A l'heure actuelle, la commune compte une entreprise de travaux agricoles installée sur son territoire.

Les données INSEE précisent que 7 entreprises ont leur siège social installé sur le territoire communal en 2010.

	Nombre
Ensemble	7
Industrie	0
Construction	1
Commerces, transport	6
Services (administration, enseignement...)	0

2-4 – Commerces

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité installé sur son territoire.

2-5 – Associations

Plusieurs associations sont domiciliées sur la commune de Presles :

- l'association des parents d'élèves,
- le Club des aînés,
- les anciens combattants,
- l'association des chasseurs,
- le foyer rural.

3 - Logements

3-1 – Répartition des logements par type

Alors que la population communale diminuait de plus de 8% entre 1975 et 1999, le parc de logements enregistré sur la même période une importante progression supérieure à 17%. Cette tendance s'est même accélérée lors de la dernière décennie, le nombre de logements ayant augmenté de plus de 15%. Cette croissance du parc de logements s'est principalement portée sur les résidences principales, le nombre de résidences secondaires étant resté stable depuis les années 70. A l'heure actuelle, celles-ci représentent près de 6,5% du parc de logements. Signalons également que la commune compte une quinzaine de logements locatifs parmi son parc de logements.

	1975	1982	1990	1999	2008	Evolution 99-08 (%)
Parc de logements	92	100	98	108	124	14,8
Résidences principales	82	84	85	96	108	12,5
Résidences secondaires	4	6	6	7	8	14,3
Logements vacants	6	10	7	5	8	60
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,2	3,1	3	2,5	2,4	/

3-2 – Taille des résidences principales

Nombre de pièces	1999	2008
1	0	1
2	7	9
3	16	15
4	26	35
5 et plus	47	48
Total	96	108

Entre les recensements de 1999 et 2008, il apparaît que le nombre de résidences principales de moins de 3 pièces est resté stable au profit des résidences de 4 pièces, qui ont fortement progressé.

3-3 – Evolution de la vacance des logements

	1990	1999	2008
Parc de logements	98	108	124
Logements vacants	7	5	8
Taux de vacance (%)	7,1	4,6	6,4

Entre les recensements de 1999 et 2008, le taux de vacance a légèrement progressé, pour représenter désormais un peu plus de 6% du parc de logements.

3-4 – Epoque de construction des logements

Date d'achèvement des résidences principales construites avant 2006		
	Nombre	%
avant 1949	58	54,7
de 1949 à 1974	26	24,5
de 1975 à 1989	8	7,5
de 1990 à 2005	14	13,2
Total	106	100

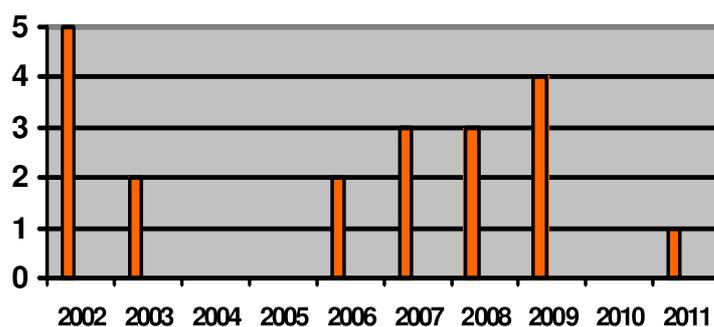
Avec plus de 54% des logements de la commune qui dataient d'avant 1949 en 2006, la commune de Presles dispose d'un parc majoritairement ancien (près de 80% des constructions datent d'avant 1974).

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (%)	2008	
	Nombre de ménages	%
Ensemble	108	100
depuis moins de 2 ans	7	6,5
de 2 à 4 ans	23	21,3
de 5 à 9 ans	17	15,7
10 ans ou plus	61	56,5

Même si le nombre de constructions neuves est resté faible entre 1990 et 2005, plus de 27% des ménages qui vivaient sur la commune en 2008 étaient installés sur le territoire depuis moins de 4 ans. Ce renouvellement régulier de la population locale constitue une caractéristique importante des tendances socio-économiques qui affectent la commune.

3-5 – Demande de logements et évolution

Les données publiées par l'INSEE datent de 2008. Aussi, les chiffres révélés par la commune précisent, qu'entre 2002 et 2011, 20 permis de construire ont été accordés pour des constructions à usage d'habitation (neuves ou changement de destination), ce qui représente une moyenne de 2 permis par an (dont un quart sont des changements de destination). Signalons également qu'environ cinq bâtiments restent restaurables sur le territoire communal, sous réserve de leur desserte par les réseaux.

Permis de construire par année (2002-2011)

4 – Equipements publics

4-1 – Bâtiments à usage public

La commune compte sur son territoire quatre bâtiments à usage public :

- ✓ l'Eglise,
- ✓ la Mairie (Cf. photo ci-dessous),
- ✓ l'école primaire,
- ✓ la salle des fêtes,



La commune compte sur son territoire une école primaire, composée de deux classes pour un effectif de 42 élèves à la rentrée scolaire de 2011. Elle est membre du syndicat scolaire intercommunal de *la Diane à l'Allière*, en association avec les communes de Bernières-le-Patry, Rully, Viessoix, Burcy et Chênedollé. Pour le collège, les élèves sont majoritairement scolarisés à Vassy, tandis que les lycéens fréquentent les établissements de Vire.

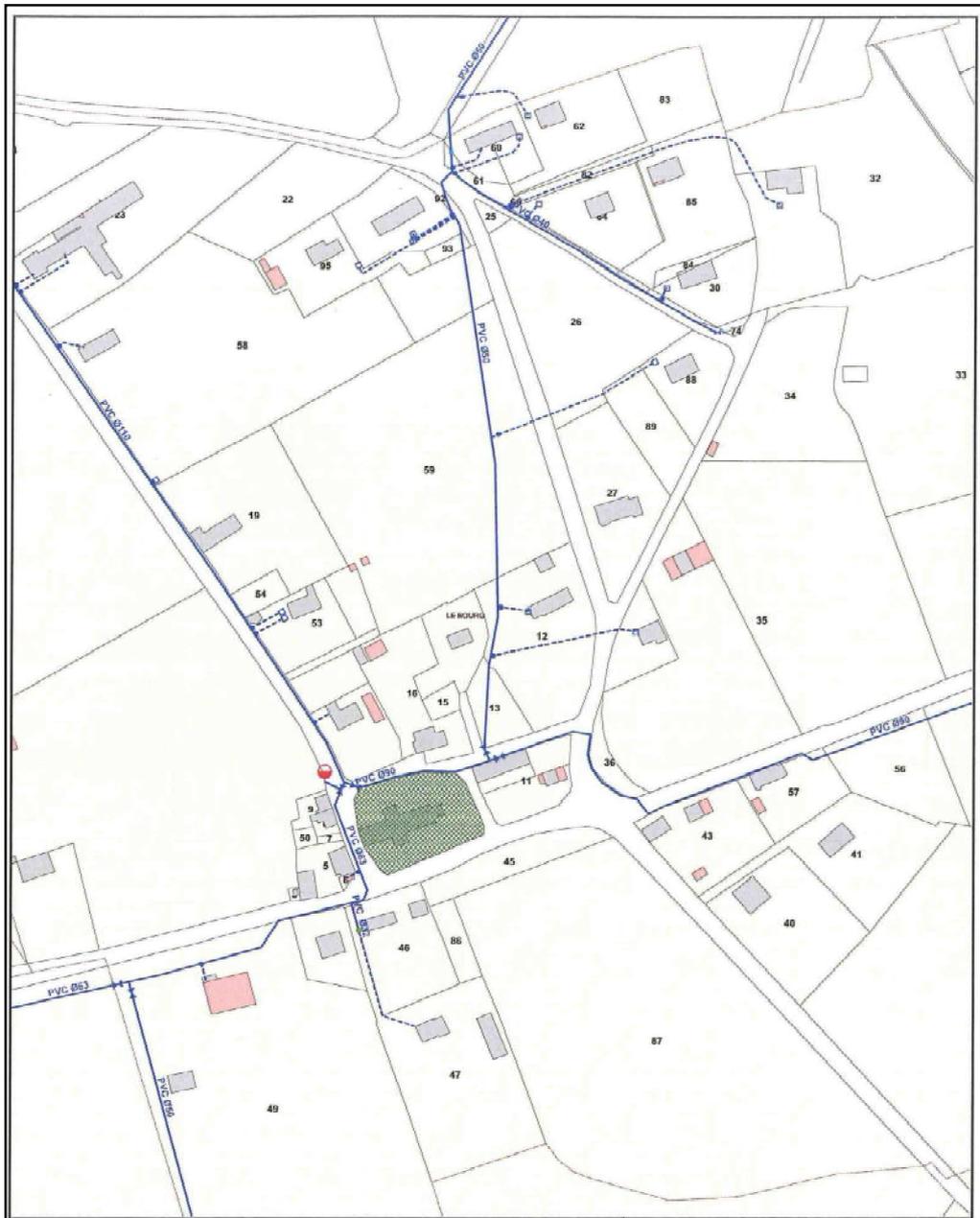
Concernant le ramassage scolaire (à destination de Vassy pour le collège et Vire pour le lycée), la commune compte plusieurs arrêts de bus sur son territoire, dont un est localisé dans le bourg pour le collège (Cf. carte page suivante).

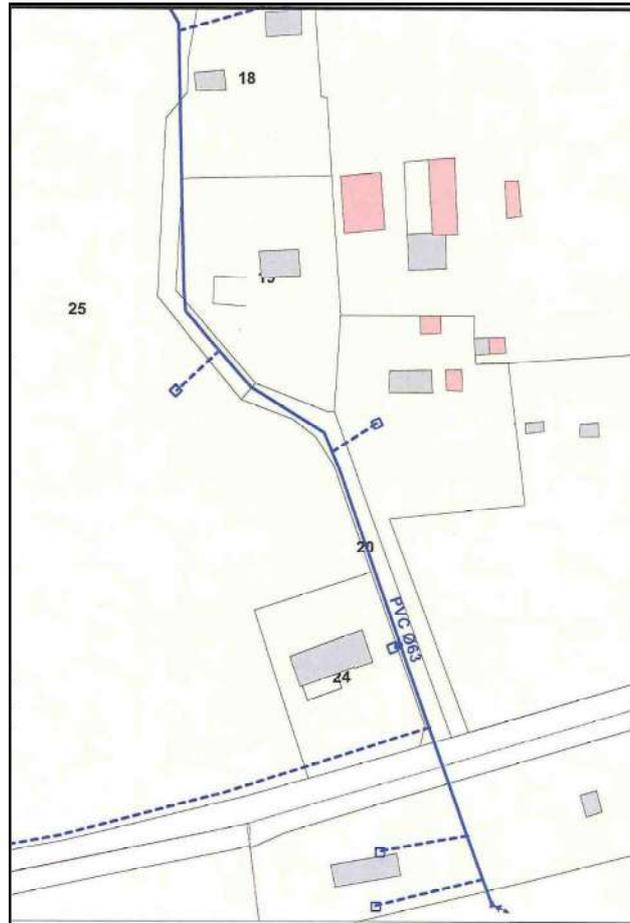
4-2 – Réseau eau potable et défense incendie

Pour son alimentation en eau potable, la commune de Presles appartient au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) *des Bruyères*, domicilié au Bény-Bocage et qui exploite les réseaux. Les cartes ci-dessous et page suivante présentent les réseaux situés à proximité des futurs secteurs constructibles.

Pour la défense incendie, l'analyse du réseau communal laisse apparaître que celui-ci peut présenter, localement, des problèmes d'insuffisance de débit. Pour pallier ce manque de débit, la commune a aménagé trois points d'alimentation (capacité de 120m³) sur le territoire.

Canalisations AEP sis dans le bourg



Canalisations AEP sis dans le hameau Les Berteries

4-3 – Réseaux d'assainissement des eaux usées

La commune ne disposant pas sur son territoire de réseaux d'assainissement collectif, toutes les habitations de la commune sont concernées par l'assainissement autonome. Aussi, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2001 par le Cabinet *Betam* et il ressort de cette dernière que l'aptitude du sol de la commune de Presles à l'assainissement individuel est relativement variable, une étude de faisabilité à la parcelle étant nécessaire avant tout projet de construction ou de réhabilitation.

La commune de Presles appartient au SPANC du Bény-Bocage, qui a pour mission d'assurer le contrôle de conception et d'implantation puis de réalisation des ouvrages. Le règlement du SPANC s'applique à tout immeuble situé sur la commune, existant ou à construire, affecté à l'habitation ou à un autre usage.

4-4 – Réseaux d'assainissement des eaux pluviales

La commune de Presles ne dispose pas de réseau de collecte des eaux pluviales sur son territoire.

Dans le porter à connaissance, l'ARS rappelle que les dispositifs d'absorption (type puisard) des eaux pluviales et de ruissellement sont à proscrire car ils sont de nature à porter

atteinte à la qualité des nappes (le SPANC les interdit également). Il précise également que les zones d'urbanisation futures devront être étudiées de telle façon que des mesures soient prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Aussi, les futurs acquéreurs devront gérer de manière autonome la résorption de leurs eaux par infiltration superficielle sur leur propre terrain. De plus, la Municipalité pourra leur rappeler la nécessité de ne pas évacuer leurs eaux pluviales vers le domaine public et les bienfaits écologiques et économiques d'installer chez soi un système de collecte de ces eaux.

4-5 – Ordures ménagères

La commune de Presles adhère, dans un cadre intercommunal, au SIRTOM de Flers-Condé, chargé d'assurer le ramassage et le traitement des déchets ménagers et du tri sélectif. La déchetterie la plus proche est localisée sur la commune de Pierres. Un point de collecte pour le tri sélectif est aménagé dans le bourg, à proximité de la Mairie.

4-6 – Réseaux numériques

Pour la téléphonie mobile, la commune ne compte pas de zones blanches sur son territoire (ceci restant variable selon les opérateurs).

Pour Internet, toutes les lignes du bourg sont, en théorie, éligibles à l'ADSL (variable selon la localisation). Les habitants des hameaux peuvent se connecter en utilisant le Wimax. Cette technologie leur permet de disposer d'une connexion internet haut-débit (1Mo de connexion variable selon la localisation des hameaux).

5 – Infrastructures

5-1 – Voies principales

Trois routes départementales traversent le territoire communal :

- ✓ la RD 55, qui permet de rejoindre Vire,
- ✓ la RD 290, qui longe la limite Nord-Est du territoire en direction de Montchamp,
- ✓ la RD 294, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud et qui permet de rejoindre Bény-Bocage à la RD 512 (axe Vire-Condé sur Noireau).

5-2 – Réseaux secondaires

La commune de Presles a été remembrée en 1983. Tous les hameaux, maisons d'habitation et fermes sont desservis par des voies communales.

Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

1 – Motivations de la carte communale

D'une part :

- Vu le patrimoine environnemental et paysager dont dispose la commune,
- Vu l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et le souci de la préserver,
- Vu la demande croissante de parcelles à bâtir,
- Vu la règle de constructibilité limitée du sol en dehors des parties actuellement urbanisées définie par l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme qui s'opposait à cette demande,

Et, d'autre part, la commune souhaitant :

- Préserver le cadre de vie et le patrimoine environnemental, qui constitue la principale caractéristique de la commune,
- Protéger les zones agricoles, en évitant le mitage avec les nouvelles constructions qui s'implantent sur ces zones,
- Maîtriser l'implantation du bâti sur le territoire communal,

La commune a décidé de s'engager dans une réflexion globale sur son développement, marquée par le double souhait de protéger l'activité agricole et ses paysages et de densifier le bourg. Par rapport à la taille de la commune et à son potentiel de développement, il apparaît que la carte communale constitue l'outil réglementaire de planification le plus approprié.

2 – Objectifs de développement et d'aménagement

La commune souhaite développer son urbanisation de façon mesurée, en protégeant l'environnement et l'activité agricole existante.

Son objectif, pour les dix prochaines années, est de disposer d'une offre de terrains à bâtir susceptible d'accueillir une quarantaine de nouveaux habitants, qui permettront d'abord d'assurer le renouvellement de la population communale au même rythme que celui enregistré par la commune ces dix dernières années. Ces terrains à bâtir pourraient également permettre à la commune de poursuivre la reprise démographique amorcée ces dix dernières années pour atteindre à terme 300 habitants, et revenir ainsi à son niveau de population enregistré à la fin des années 60.

Pour la prochaine décennie, cette quarantaine d'habitants supplémentaires se traduirait par l'arrivée d'une vingtaine de ménages sur le territoire communal, le taux d'occupation par logement étant de 2,4 personnes lors du dernier recensement de 2008. Aussi, la surface ouverte à l'urbanisation sera incluse entre 2 et 2,5 hectares au maximum, la surface moyenne retenue d'un terrain à bâtir étant de 1000m², en l'absence de réseau de collecte des eaux usées.

Face à l'importance de l'activité agricole et aux contraintes urbanistiques et environnementales qui s'exercent sur le territoire communal, le parti d'aménagement défini par la commune s'est orienté vers un renforcement quasi exclusif de l'urbanisation du bourg. Situé au nord-ouest de la commune, le hameau des *Berteries* est également intégré en zone constructible pour autoriser uniquement le comblement d'une dent creuse.

2^{ème} Partie

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

Chapitre 1 : Documents d'urbanisme antérieurs

La commune ne disposant pas de document d'urbanisme sur son territoire, elle est donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, défini aux articles R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

Après analyse de l'urbanisation actuelle et de toutes les contraintes environnementales, géographiques, agricoles et d'urbanisme qui s'appliquent sur son territoire, le parti d'aménagement déterminé par la collectivité repose sur un important renforcement de l'urbanisation du bourg, ainsi que sur le comblement d'une dent creuse localisée sur le hameau *des Berteries*. Au final, près de 2,3ha de foncier vont être classés constructibles.

En dehors du bourg, le SCoT du Bocage autorise une extension limitée de l'urbanisation uniquement pour les hameaux constitués de plus de huit logements et « susceptibles d'affirmer ou de développer un lieu de vie ou un espace de convivialité » (page 20 du document d'orientations générales du SCoT). De nombreux hameaux de la commune étant occupés par un siège d'exploitation agricole et aucun autre hameau ne comptant plus de huit logements, la collectivité a donc privilégié une importante densification du bourg. Plusieurs espaces non urbanisés situés en cœur de bourg sont ainsi intégrés en zone constructible, même si des contraintes routières existent sur ce secteur à fort dénivelé et traversé du nord au sud par la RD 294.

Le zonage retenu rend ainsi constructibles les parcelles ZN n°58p et 59, d'une superficie proche de 13 000m², qui devront faire l'objet d'un permis d'aménager pour permettre leur viabilisation. L'aménagement de ce vaste espace non urbanisé situé en plein cœur de bourg (Cf. image aérienne ci-dessous) pourra éventuellement profiter des deux accès existants, qui pourraient être déplacés, pour assurer la desserte de la dizaine de lots envisagés, après consultation et sous réserve de l'accord de l'agence routière départementale. Afin de permettre la création d'un autre accès à ce futur lotissement depuis la voie communale qui dessert le bourg par l'ouest, une bande de 10m de largeur appartenant à la parcelle ZN n°58 est également intégrée en zone constructible.



Plusieurs zones d'urbanisation future sont également localisées sur la partie Est du bourg. Sur ce secteur desservi par une voie communale, près de 8000 m² sont rendus constructibles (Cf. image aérienne ci-dessous).



D'une superficie constructible de 3000m² environ, la parcelle ZN n°26 pourra recevoir deux à trois constructions neuves, dont les accès s'effectueront par la voie communale (Cf. photo ci-dessous). Les parcelles ZN n°34 et 35p, qui disposent d'environ 5000 m² constructibles, pourront, de leur côté, accueillir entre quatre et cinq constructions neuves directement desservies par la voie communale. Il appartiendra au propriétaire de la parcelle ZN n°35 de s'assurer de conserver un accès à la voie communale, afin d'éviter l'enclavement de la partie sud de sa parcelle.



Enfin, le comblement d'une dent creuse sur le hameau des *Berteries* pourra s'effectuer par le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZD n°25 (1200m²), qui se localise à proximité immédiate d'un pavillon neuf (Cf. photo ci-dessous prise depuis la RD). Situé au nord-ouest du territoire communal, ce hameau est desservi par une voie communale qui débouche sur la RD 55, l'axe Vire-Aunay sur Odon (Cf. image aérienne ci-dessous et photo).



1 – Risques naturels

Par rapport aux risques naturels, il apparaît que les secteurs constructibles définis sont localisés à l'extérieur des périmètres :

- des zones inondables recensées sur le territoire communal,

- des zones de remontée de nappes recensées sur le territoire communal.

2 – Intérêt agricole

Avec neuf exploitations installées sur son territoire, la protection du monde agricole constitue une priorité dans la volonté de la municipalité de se doter d'un document d'urbanisme.

Aussi, la définition des zones constructibles s'est effectuée avec le souci de ne pas compromettre l'activité agricole : aucune zone n'est localisée à proximité d'un siège d'exploitation agricole. L'exploitation située à la sortie ouest du bourg se localise à plus de 100m de la zone constructible (Cf. image ci-contre) et le zonage ne prévoit pas de densifier ce secteur ouest du bourg. Il convient également de préciser que le zonage envisagé n'aura pas d'incidences sur les zones d'épandage existantes, étant donné que les zones d'urbanisation futures sont toutes localisées à proximité immédiate d'habitations existantes.



Enfin, le parti d'aménagement défini par la collectivité prévoyant de densifier principalement le bourg, la circulation des engins agricoles sur le territoire ne se verra pas impactée par un accroissement du trafic routier sur le réseau secondaire de la commune.

3 – Contexte environnemental

La définition des secteurs constructibles s'est effectuée avec le souci de préserver les zones classées pour la protection de l'environnement recensées sur le territoire communal.

Aussi, il apparaît que les terrains nus classés constructibles sont localisés à l'extérieur des périmètres :

- des ZNIEFF recensées sur le territoire communal,
- des zones humides situées sur le territoire communal.

4 – Accessibilité

Le classement des terrains nus en zone constructible a été réalisé avec le souci de garantir des accès sécurisés pour les futurs acquéreurs :

- plusieurs terrains classés constructibles dans le bourg sont desservis par des voies communales. Pour assurer la desserte les parcelles ZN n° 58p et 59 situées le long de la RD 294, les deux sorties existantes pourront éventuellement être utilisées,

voire déplacées, après consultation et sous réserve de l'accord de l'agence routière départementale.

- l'autre zone constructible située aux *Berteries* est desservie par une voie communale qui appartient au réseau secondaire de la commune.

Il convient également de préciser que les secteurs constructibles sont situés à proximité des circuits de ramassage scolaire et de collecte des déchets ménagers.

5 - La desserte des réseaux

Concernant l'eau potable et suite à la consultation du syndicat des Bruyères, des canalisations de capacité suffisante sont situées le long des routes départementales et voies communales qui desservent ces zones constructibles.

Toutes les nouvelles constructions qui s'implanteront sur le territoire de Presles devront mettre en place un assainissement individuel (dans le respect des recommandations émises par le SPANC du Bény-Bocage). Il convient de préciser que la nature des sols localisés dans le bourg et aux *Berteries* est propice à la réalisation de cet assainissement individuel.

Pour la desserte en électricité, il apparaît que les zones constructibles sont localisées à proximité de lignes basse-tension qui pourront permettre d'assurer l'alimentation des futures constructions. Le poste existant dans le bourg devra toutefois être remplacé par un poste plus puissant, afin de pouvoir répondre à l'implantation prévue des nouvelles constructions. Ces travaux seront pris en charge par le SDEC, au titre du TURPE.

3^{ème} Partie

RECOMMANDATIONS POUR L'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Pour compléter la préservation et la mise en valeur de l'environnement, les nouvelles constructions ou restaurations devront maintenir l'architecture locale rurale et respecter les principes d'intégration au site.

Cela pourra se faire en suivant les recommandations suivantes, résultant de l'application du R.N.U. et notamment des articles R. 111-1 à R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Chapitre 1 : Réaménagement des constructions anciennes

Du point de vue architectural, il est recommandé de :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Mettre en œuvre les enduits ou rejointoiements de manière traditionnelle

Du point de vue des plantations à réaliser, il est recommandé de :

- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local
- Ne pas introduire d'espèces exotiques

Chapitre 2 : Recommandations pour les secteurs bâtis existants

Pour les secteurs bâtis existants, il est recommandé de :

- Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- Respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle

Chapitre 3 : Recommandations pour les constructions nouvelles

Implantation (Art. R111.3, R111.5, R111.16, R111.18 à 19, R111.24)

Respect du relief en évitant les mouvements de terre importants

Favoriser la discrétion des accès en limitant leurs longueurs et largeurs

Volume (Art. R111.21)

Simplicité des formes
Éviter les décrochements inutiles
Intégration dans le relief

Hauteur (Art. R111.20 à 22)

Harmonisation avec le bâti existant

Ouverture (Art. R111.20 à 22)

Surface largement inférieures à celle des pleins
Plus hautes que larges
Menuiseries avec formes et couleurs locales

Annexes (Art. R111.20 à 22)

Intégrées au volume de la construction principale

Clôtures (Art. R111.20 à 22)

Discrètes et constituées par un muret, un grillage ou une haie
Murs avec matériaux nobles et d'origine locale
Maintien des haies naturelles existantes
Privilégier les haies bocagères avec des essences locales

Toitures (Art. R111.21)

Toitures terrasses déconseillées
Toits à la Mansart autorisés
Matériaux similaires des toitures environnantes, principalement ardoises
Interdiction d'utiliser les matériaux ondulés, les bacs aciers, les bardeaux
d'asphalte, le fibrociment pour les habitations et bâtiments accolés
Privilégier les toitures à deux pans

Enduits et couleurs (Art. R111.21)

Couleurs vives à éviter
Recouvrir d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux nécessitant
un revêtement