

Presle

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 et R.104-34 du code de l'urbanisme pour une carte communale

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Élaboration de la carte communale

Annexe 1 : Notice explicative de la procédure d'élaboration

VERDI

PROJET PORTE PAR LA CARTE COMMUNALE

La procédure d'élaboration de la carte communale de Presle a été prescrite par **délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2025**.

Outre les enjeux issus du diagnostic présentés précédemment, il convient de rappeler les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, tels qu'ils ont été définis par le conseil municipal :

- Prendre en compte l'évolution du cadre législatif et réglementaire, et notamment les dispositions issues de la loi Climat et Résilience, en intégrant les nouveaux enjeux liés à la sobriété foncière et à la limitation de l'artificialisation des sols ;
- Accompagner le développement urbain du territoire en se dotant d'un document d'urbanisme permettant de définir et de délimiter les **secteurs constructibles**, dans lesquels les constructions sont autorisées, ainsi que **les secteurs non constructibles**, sous réserve des exceptions prévues par la réglementation ;
- Assurer la mise en compatibilité de la carte communale avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie, approuvé le **8 février 2020**, et notamment avec les évolutions apportées par sa **modification simplifiée n°2**, approuvée le **6 février 2026**.

PROJET DEMOGRAPHIQUE

Dynamique démographique et objectifs de production de logements

Après une période de décroissance démographique depuis 2007, la commune connaît une nouvelle dynamique depuis 2017, portée principalement par un solde migratoire positif.

Face à cette nouvelle dynamique, la commune est exposée à une pression foncière liée aux nombreuses demandes de permis de construire sur le territoire.

Soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune dispose d'une marge de manœuvre restreinte pour répondre à ces demandes. Cette contrainte engendre des incertitudes : des permis de construire sont déposés sans garantie que les parcelles soient réellement constructibles. La carte communale permettra de clarifier les terrains constructibles.

Afin d'évaluer le besoin en logements à l'horizon 2036, le point de départ démographique retenu correspond à la population des ménages recensée en 2023 sur la commune, soit **424 habitants**.

Le scénario de croissance démographique retenu pour le projet communal s'appuie sur l'objectif fixé par le SCoT d'un taux de croissance annuel moyen de **+0,85 %** sur la période **2015-2040** pour les **communes rurales**. L'ambition démographique portée par la commune est donc de **+0,85 % par an** à l'horizon 2036.

L'application de ce taux de croissance conduit à une augmentation estimée de **49 habitants supplémentaires**, portant ainsi la population communale à **473 habitants** au **1^{er} janvier 2036**.

Besoin en logements

La taille moyenne des ménages étant estimée à **2,01 personnes** en **2036**, le scénario retenu prévoit la nécessité de construire **20 logements** pour maintenir la population actuelle et **25 logements** pour accompagner la croissance démographique, soit un total de **45 logements** à produire. Selon la base SITADEL, **2 logements** ont été réalisés entre le **1^{er} janvier 2023** et le **1^{er} janvier 2026**. Il reste donc à produire **43 logements** sur la période **1^{er} janvier 2026 – 1^{er} janvier 2036**.

Analyse foncière et potentiel de production

L'analyse foncière menée fait apparaître un potentiel de production de **28 logements** en densification (dents creuses) et **1 logement** en renouvellement urbain.

Perspective d'extension urbaine

Le projet de carte communale prévoit l'ouverture à l'urbanisation de **4 secteurs en extension urbaine à vocation d'habitat**.

Secteur 1 : Construction d'un nouveau pôle Mairie/École/Logements locatifs

Ce secteur d'extension correspond au projet du nouveau bâtiment-pôle regroupant la future mairie, la nouvelle école avec ses équipements périscolaires, ainsi que des logements locatifs.

Cet important tènement de **0,69 ha** de prairie constitue un foncier public communal, acquis auprès d'un exploitant qui n'utilisait plus ces parcelles. La topographie du secteur permettra la réalisation d'un bâtiment sur plusieurs niveaux, limitant ainsi son emprise au sol. Ce projet répond à un triple objectif :

- **Services publics** : la nouvelle mairie, implantée au rez-de-chaussée, sera adaptée aux personnes à mobilité réduite, contrairement à la mairie actuelle située à l'étage du bâtiment existant. La nouvelle école, prévue à l'étage du nouveau bâtiment, permettra d'accueillir de nouveaux enfants avec une salle de classe supplémentaire, consolidant ainsi le rôle de Presle à l'échelle de la vallée des Huiles. En effet, Presle est en regroupement pédagogique intercommunal et accueille les enfants de la commune du Verneil ainsi qu'une partie des enfants de la commune de La Table. L'école actuelle est composée de deux classes tous niveaux, rassemblant maternelle et élémentaire. Actuellement, la restauration scolaire se fait dans la salle polyvalente de la commune ; le nouveau projet prévoit une cantine dans le nouveau bâtiment, ce qui évitera les déplacements des scolaires le long de la route le midi.
- **Habitat** : le nouveau bâtiment intégrera également des logements permettant de répondre aux besoins actuels. Le bâtiment de la mairie possède déjà un logement à l'étage.
- **Réhabilitation du bâtiment existant** : ce nouveau projet induit la réhabilitation de l'ancien bâtiment pour créer un nouveau logement à la place de la mairie actuelle et, en rez-de-chaussée, un « tiers-lieu » qui sera défini dans le projet : restauration, épicerie, café associatif, spectacles...



■ Périmètre du secteur 1 et vue du tènement depuis le parking.
Source : VERDI.

Secteur 2 : Extension au centre-village

Le secteur 2 à vocation d'habitat correspond à une surface de **0,17 hectare**. Cette extension en continuité du centre-village est située sur un tènement naturel ne présentant en revanche pas d'enjeu agricole. Le secteur est accessible depuis la rue du Bassin par un chemin.



■ Périmètre du secteur 2 et chemin d'accès depuis la route du Bassin.
Source : VERDI.

Secteur 3 : Extension au hameau de Pierre Grosse

Annexe 1 : Notice explicative du dossier d'élaboration de la carte communale de Presle

Le secteur 3 à vocation d'habitat correspond à une surface de **0,32 hectare**. Ce secteur est situé au hameau Pierre Grosse à environ 200 mètres du centre-village sur un terrain de moindre enjeu agricole entre le bâti existant la route de Montessuit. Le secteur est accessible depuis la route de Montessuit.



Périmètre du secteur 3 et vue depuis la route de Montessuit.
Source : VERDI.

Secteur 4 : Extension au hameau de Montessuit

Le secteur 4 à vocation d'habitat correspond à une surface de **0,14 hectare**. Ce tènement de prairie situé au hameau de Montessuit à environ 300 mètres du centre-village ne présente aucun enjeu agricole. Il est accessible depuis la route de Montessuit.



Périmètre du secteur 4 et vue depuis la route de Montessuit.
Source : VERDI.

ZONAGE PROPOSE : 2 ZONES CONSTRUCTIBLES ET 1 ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Le projet de carte communal prévoit :

- Une **zone constructible (ZC)** qui classe le centre-village et les principaux hameaux de la commune ;
- Une **zone constructible à vocation d'activités (ZCa)** correspondant au projet d'hébergements touristiques du camping l'Aventure ;
- Une **zone non constructible (ZnC)**, qui regroupe les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'habitat diffus ne constituant pas une enveloppe urbaine au sens de la loi Montagne.

TOTAL DES ESPACES NAF CONSOMMEES DANS LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

La modification simplifiée n° 2 du SCoT intègre les principes de la loi Climat et Résilience. À ce titre, elle attribue à la commune de Presle une enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension de **1,3 ha** pour la période du **1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031**, puis de **1,1 ha** pour la période du **1^{er} janvier 2031 au 1^{er} janvier 2041**.

Le projet de carte communale de Presle prévoit une consommation d'ENAF en extension de **1,3 ha** sur la période du **1^{er} janvier 2025 au 1^{er} janvier 2036**. À cette consommation s'ajoutent les espaces déjà consommés entre le **1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025**, estimés à **0,8 ha** d'après les fichiers fonciers du Cerema.

Annexe 1 : Notice explicative du dossier d'élaboration de la carte communale de Presle

La période de mise en œuvre de la carte communale chevauchant les deux périodes de référence du SCoT, il convient de proratiser l'enveloppe allouée pour la période du **1^{er} janvier 2031 au 1^{er} janvier 2041**. En retenant une consommation annuelle moyenne de **0,11 ha**, l'enveloppe mobilisable entre le **1^{er} janvier 2031 et le 1^{er} janvier 2036** s'élève à **0,55 ha**.

D'après le SCoT, la consommation foncière totale en extension sur la période du **1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2036** autorisée pour la commune est estimée à **1,85 ha**. Entre le **1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025**, **0,8 ha** d'ENAF ont été consommés sur le territoire communal. Le projet de carte communale prévoit une consommation d'ENAF de **1,5 ha** sur la période **1^{er} janvier 2025 – 1^{er} janvier 2036**, représentant un total de **2,3 ha** (cf. tableau de synthèse ci-dessous).

	Nombre de secteurs	Surface (en ha)
Surfaces consommées entre le 1 ^{er} janvier 2021 et le 1 ^{er} janvier 2025	/	0,8
Secteurs d'extension à vocation d'habitat	4	1,3
Secteur d'extension à vocation d'activités (projet d'hébergements touristiques du camping l'Aventure)	1	0,2
Total	5	2,3

Le projet d'hébergements touristiques du camping l'Aventure reste encore à préciser. Un travail devra notamment être mené afin de définir précisément son emprise ainsi que la nature des hébergements envisagés (bungalows, tentes sur pilotis, etc.). Ceci conditionnera la consommation d'ENAF du projet.

DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET DE LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

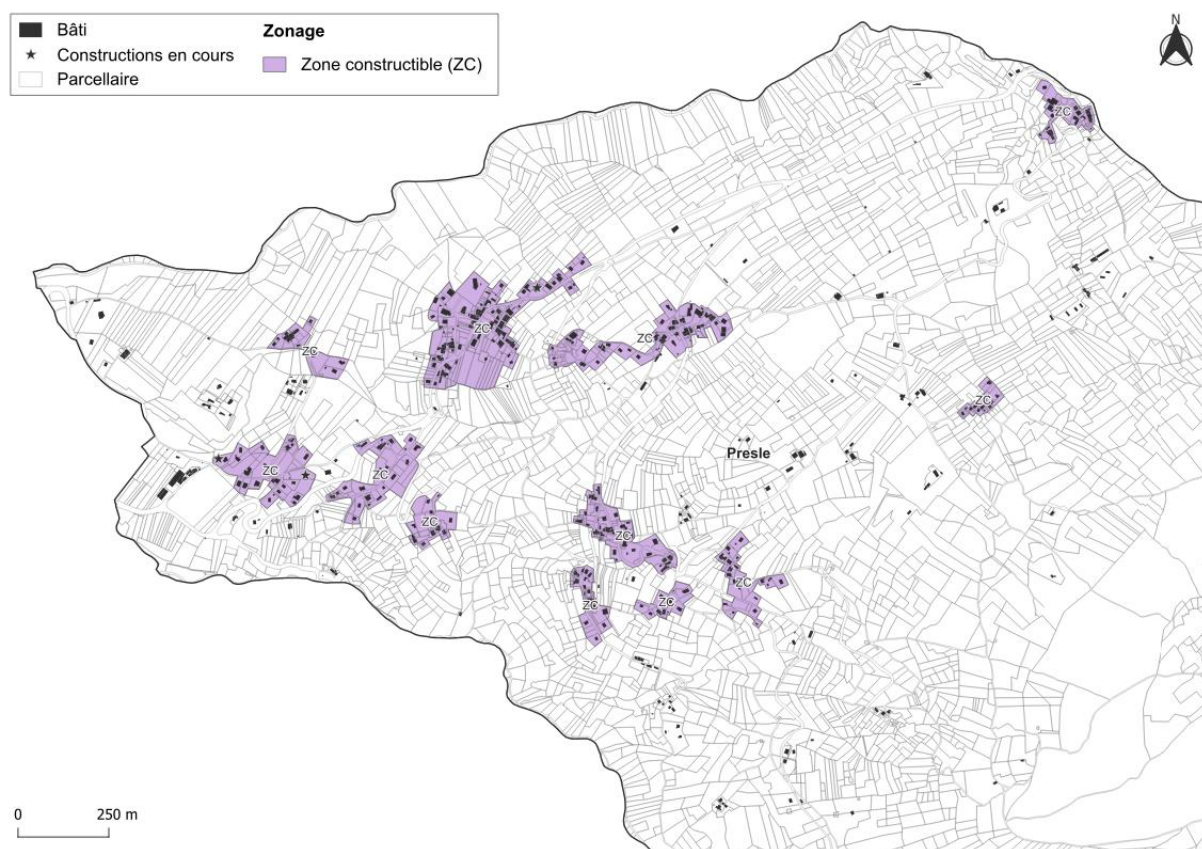
ZONAGE PROPOSE

La carte communale de Presle classe en zone constructible (ZC) le centre-village ainsi que les principaux hameaux de la commune : La Tour, Charpenets, Pierre Grosse, Les Granges, Montessuit, Le Mollard, Preslette, Le Chapelet, Mont Rosset, Les Côtes, Les Blancs, Le Biollay, Panse Durieux et Les Plagnes.

L'ensemble des zones constructibles représente une superficie totale de **27,1 hectares**, soit **2,3 %** du territoire.

On retrouve au sein de la zone constructible :

- Les secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation ;
- Les dents creuses identifiées au sein du tissu bâti existant (23 dents creuses) ;
- Les secteurs d'extension prévus par le projet communal.



Délimitation de la zone constructible (ZC).
Source : VERDI.

La zone constructible d'activités (ZCa) délimite le projet de développement du camping « L'Aventure » (création d'hébergements touristiques : bungalow, tentes sur pilotis). L'emprise du projet, et par conséquent la délimitation de la zone ZCa, reste à préciser au cours de la procédure, cette zone ayant vocation à inscrire au zonage le seul périmètre correspondant au projet.

Pour rappel, les zones constructibles permettent l'implantation de constructions, quelle que soit leur destination (logements, activités, équipements, etc.). Toutefois, la carte communale peut identifier des secteurs constructibles réservés à l'implantation d'activités, notamment lorsque celles-ci sont susceptibles d'être incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

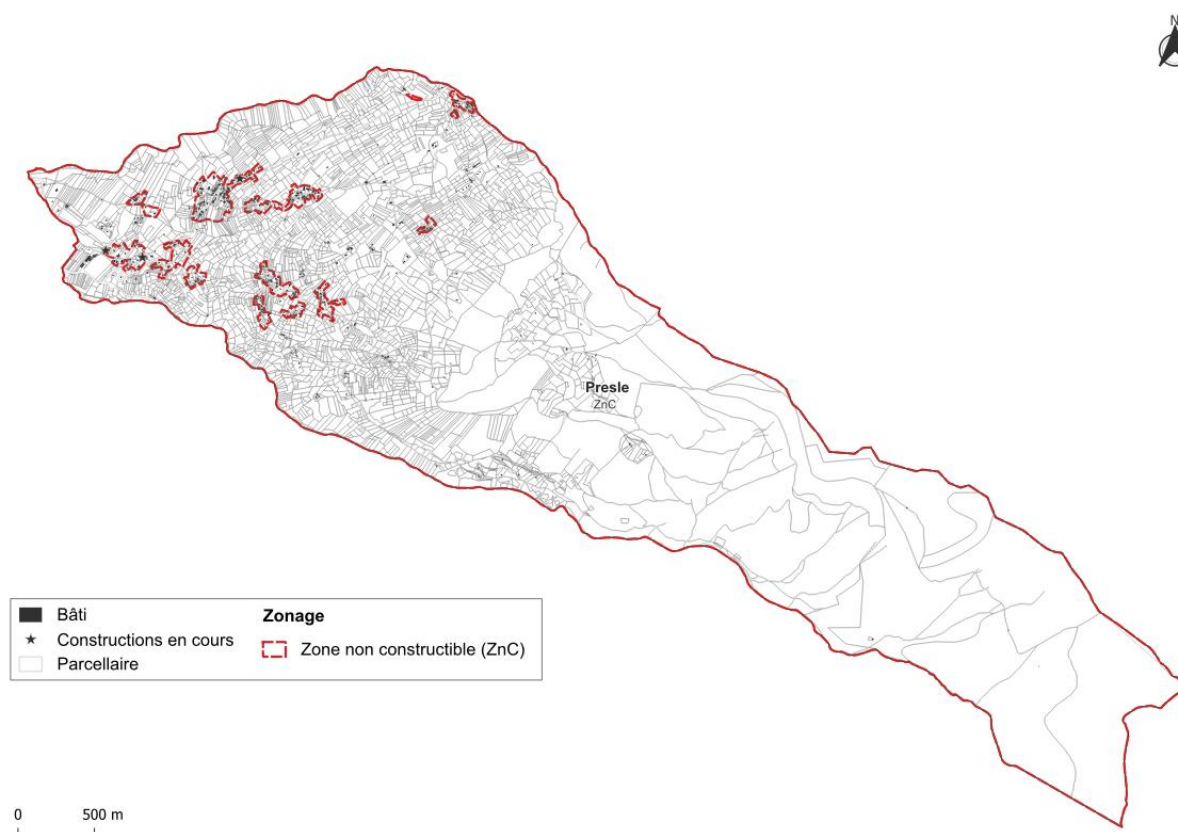
Le projet de camping « L'Aventure » s'inscrit dans cette catégorie, justifiant ainsi la délimitation d'une zone constructible d'activités (ZCa) dédiée.

La ZCa représente une surface de **0,2 hectare**, soit **0,01 %** du territoire communal.



■ Délimitation de la zone constructible d'activités (ZCa).
Source : VERDI.

La zone non constructible (ZnC) intègre les terres agricoles et les espaces naturels ou forestiers de la commune. Elle intègre également les secteurs d'habitat diffus situés en dehors des enveloppes urbaines, conformément aux dispositions de la loi Montagne. Elle représente une surface totale de **1129,8 hectares**, soit **97,6 %** du territoire.



Délimitation de la zone non constructible (ZnC).

Source : VERDI.

1.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RAPPEL DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

DEMOGRAPHIE

Ce qu'il faut retenir

- Presle connaît un **léger regain démographique** sur la période récente **2017-2023**, notamment grâce au solde migratoire positif qui s'élève à **+0,5%/an** sur cette période alors qu'il était de **-1%/an** sur la période précédente **2012-2017** selon l'INSEE.
- La commune est marquée par un vieillissement de sa population, avec une hausse des 55-64 ans et une baisse des 40-54 ans, témoignant d'un transfert entre ces deux tranches d'âge. On observe également une baisse des moins de 15 ans et des 15-24 ans entre 2012 et 2023. En revanche, les 25-39 ans sont plus représentés en 2023 par rapport à 2012.
- À partir de 2017, la part des plus de 80 ans se stabilise. Les plus de 65 ans représentent 23,3% de la population.
- La taille des ménages de la commune diminue au même rythme qu'aux échelles régionales et nationales, elle s'établit à **2,21 personnes par foyer en 2023**.

Presle doit définir une croissance démographique modérée et cohérente, à la fois avec le contexte démographique actuel, mais aussi avec les limitations de consommation foncière liée à l'armature territoriale du SCoT. La commune doit aussi adapter le développement aux évolutions sociologiques et familiales de sa population ponctuelle et de celles à venir ; notamment en répondant aux besoins de tous les profils : jeunes ménages, personnes âgées, familles.

LOGEMENT

Ce qu'il faut retenir

- Presle compte **294 logements**, dont **191 résidences principales**, 68 résidences secondaires et **34 logements vacants en 2023**, soit un taux de vacance de **11,6 %**. Les résidences secondaires sont particulièrement présentes dans certains hameaux, en lien avec l'activité touristique hivernale.
- Le parc de logements est composé à **96,2 % de maisons** et à **81,8 % de logements de 4 pièces ou plus**. Il s'agit donc d'un **parc monotypé**, ce qui est caractéristique des communes rurales.
- La part de logements vacants est un peu plus élevée par rapport au niveau généralement admis (entre 5% et 7% du parc).

La commune de Presle devra encadrer la production de nouveaux logements afin de maîtriser son développement. Pour cela, elle devra mobiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain.

Le SCoT de Métropole Savoie, ayant fait l'objet d'une **modification simplifiée (n°2) approuvée en février 2026**, fixe, pour chaque niveau d'armature territoriale, un objectif minimal de production de logements en densification, renouvellement urbain ou réhabilitation (y compris par la remise sur le marché des logements vacants) pour les périodes 2021-2031 et 2031-2041. Presle appartient à **l'armature des communes rurales**. À ce titre, l'objectif minimal de production en densification est fixé à **20 % sur la période 2021-2031**, puis entre **20 et 25 % sur la période 2031-2041**. Le SCoT fixe également, pour cette armature, une densité de **14 à 18 logements par hectare entre 2021 et 2031**, puis de **18 logements par hectare entre 2031 et 2041**.

La production de logements devra être **cohérente avec l'objectif de croissance démographique retenu** et avec les orientations du SCoT. Elle devra être réalisée en priorité en densification ou par le réinvestissement du bâti existant. **Le DOO précise que les objectifs de production de logements sont à mettre en regard de la trajectoire démographique de la commune et doivent être considérés comme un cadre d'orientation, et non comme des objectifs stricts à atteindre.**

Enfin, la commune devra favoriser une plus grande diversification du parc de logements, notamment par le développement de logements de petite taille et de logements locatifs.

EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Ce qu'il faut retenir

- Presle compte un total de **22 emplois**, majoritairement. 96,4% des actifs travaillent hors de la commune.
- **Le nombre d'emplois diminue** sur la commune depuis 2012, tandis que le **nombre d'actifs augmente (parmi la population active)**. Cette évolution entraîne une **baisse de l'indicateur de concentration de l'emploi**.
- **L'agriculture est un atout** majeur de la commune, avec 4 sièges d'exploitation implantés sur son territoire et 8 exploitants extérieurs à la commune. La surface agricole totale de la commune est de 250 ha, dont 122 ha de SAU exploitée par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune.

La commune de Presle devra intégrer les enjeux agricoles dans l'élaboration de la carte communale en préservant le foncier agricole et en identifiant le bâti agricole pouvant nécessiter la mise en place d'un périmètre de réciprocité. Les enjeux liés aux départs potentiels d'agriculteurs seront, quant à eux, présentés dans le rapport de présentation afin d'alimenter le diagnostic et les réflexions sur l'évolution de l'activité agricole.

Fonctionnement urbain

Ce qu'il faut retenir

- Le centre-bourg de la commune abrite ses principaux équipements : **mairie, salle polyvalente** et **cimetière** et le parking associé.
- La commune n'est **pas desservie par les transports en commun**, et **92,2%** des déplacements se font en voiture.

Presle doit assurer l'accessibilité à ses équipements publics ainsi que leurs pérennités. L'accès aux services essentiels, présents sur le territoire de communes voisines (santé, éducation, commerces) doit être permis par une offre de transports publics adaptés. La commune devra permettre la promotion des mobilités actives et durables, tout en assurant la sécurité des déplacements.

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieux physiques et naturels

Ce qu'il faut retenir

- Le territoire de Presle est concerné par une ZNIEFF de type II et deux ZNIEFF de type I. Située au sud de la commune, la ZNIEFF de type II couvre **965 ha, soit 83,4 % du territoire communal**. Les deux ZNIEFF de type I représentent :
 - Le col du Champet et le col d'Albateran : **43 ha, soit 3,7 % du territoire ;**
 - La combe de la Frêche, la combe de Lachat, le plan de Lai et la combe de l'Arbet Neuf : **102 ha, soit 8,8 % du territoire.**
- Les **réservoirs de biodiversité** identifiés par le SCoT de Métropole Savoie sont principalement situés au sud-est de la commune, sur les versants du massif des Hurtières. Ils englobent les ZNIEFF de type I.
- Un **corridor biologique** traverse également le nord de la commune, au niveau des espaces urbanisés, entre les hameaux de Preslette et du Chapelet.

Les principaux enjeux environnementaux concernent la **trame verte**, avec les espaces boisés de feuillus et de conifères de l'étage montagnard, les prairies et alpages de l'étage subalpin, ainsi que les bosquets et forêts de feuillus de l'étage collinéen, qui s'insèrent au sein des hameaux dispersés de la haute vallée des Huiles et sur les replats de la commune.

Les éléments de la **trame bleue** devront également être pris en compte dans l'élaboration de la carte communale. La ressource en eau constitue un enjeu important sur le territoire, avec la présence de nombreuses sources, de cours d'eau et de zones humides identifiées par le SCoT.

La commune devra ainsi veiller à préserver la biodiversité locale, limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, lutter contre les pollutions et prendre en compte la ressource en eau et les zones humides dans l'élaboration de la carte communale.

Paysage et patrimoine

Ce qu'il faut retenir

- Dans le diagnostic paysager réalisé par le CAUE de la Savoie, la commune de Presle appartient à l'ensemble paysager de la **Combe de Savoie – Val Gelon**.
- Quatre entités paysagères peuvent être identifiées sur le territoire communal :
 - **Le fond de la haute vallée des Huiles**, qui comprend le bourg, des hameaux dispersés, des paysages marqués par la présence de haies et de prairies.
 - **Les versants et les replats**, caractérisés par des hameaux dispersés, des bosquets, moins de haies et des prairies.
 - **Les espaces forestiers de l'étage montagnard**, composés de forêts mixtes de feuillus et de conifères.
 - **Les prairies et les alpages** de l'étage subalpin.

Le SCoT de Métropole Savoie considère le paysage comme un élément essentiel du cadre de vie et de l'identité du territoire. L'objectif principal est de préserver les paysages, notamment en portant une attention particulière aux **coupures paysagères** et aux **grandes entités paysagères visibles depuis les routes vertes et les routes rurales de caractère**.

- La commune possède également plusieurs éléments de petit patrimoine, comme des chapelles, qu'il convient de préserver.

Dans l'élaboration de sa Carte Communale, Presle devra intégrer les **enjeux agricoles du territoire**, qui participent à la structuration du paysage communal. Il s'agira notamment de préserver au maximum le foncier agricole, d'anticiper les éventuels départs d'agriculteurs et d'identifier précisément les **bâtiments agricoles** concernés par un **périmètre de réciprocité**.

Les éléments de la trame verte et bleue devront également être pris en compte dans le rapport de présentation. La délimitation des zones constructibles ne devra pas remettre en cause les **continuités écologiques** ni les **caractéristiques paysagères** de la commune.

Risques et nuisances

Ce qu'il faut retenir

- Le principal risque sur la commune de Presle est le risque d'inondation. La commune a connu **deux épisodes d'inondation importants en 1982 et en 1997**. Ces événements ont entraîné des coulées de boue et ont été classés en **catastrophe naturelle**.
- La commune est également concernée par un **risque moyen de retrait-gonflement des argiles**. Ce risque se situe principalement sur les versants du massif des Hurtières.
- Presle n'est concernée ni par un **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**, ni par un **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**.
- La commune ne présente pas de risque industriel. De plus, son éloignement des agglomérations chambérienne et grenobloise limite les nuisances et les différentes sources de pollution. La qualité de l'air à Presle est principalement dégradée par la présence **d'ozone (O₃)**.
- La commune est aussi particulièrement exposée au risque de **feux de forêt**, comme les communes voisines de la haute vallée des Huiles. Certains secteurs du territoire sont identifiés comme présentant un **risque fort de feux de forêt**.

Presle devra intégrer les enjeux de gestion des risques dans la révision de la Carte Communale, notamment concernant la gestion des eaux pluviales permettant d'atténuer les risques d'inondation.