

Département de la Mayenne

Rapport d'enquête publique

Ière partie

Enquête publique
portant sur la révision de la carte communale d'Astillé
du 2 au 17 septembre 2024

par Hélène APCHAIN
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.1 Désignation par le Tribunal Administratif.....	2
1.2 Arrêté du Maire de la commune d'Astillé	2
2. PRESENTATION DU PROJET	2
2.1 L'objet de l'enquête publique	2
2.2 Le cadre juridique.....	3
3. ETUDE DU DOSSIER	3
3.1 Présentation du dossier	3
3.2 Composition du dossier	4
3.3 Analyse des documents du dossier	5
3.3.1 Le résumé non-technique	5
3.3.2 Le rapport de présentation	6
3.3.3 Les inventaires des zones humides.....	22
3.3.4 Les plans de zonage et des annexes et servitudes.....	27
3.3.5 Rapport sur les éléments présentant un intérêt patrimonial ou écologique, à protéger.....	28
3.3.6 Les avis des personnes publiques associées et consultées.....	28
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	30
4.1 Préparation de l'enquête publique	30
4.1.1 La visite des lieux	30
4.1.2 Le visa des pièces du dossier d'enquête et complétude des registres d'enquête.....	30
4.2 Déroulement de l'enquête publique.....	30
4.2.1 Mise à disposition du dossier d'enquête publique.....	30
4.2.2 Publicité de l'enquête	31
4.2.3 La durée de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur	32
4.2.4 Les modalités de dépôt des observations.....	32
5. CLOTURE DE L'ENQUETE.....	33
5.1 Récupération des registres	33
5.2 Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et mémoire en réponse	33
6. ANNEXES	34

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Désignation par le Tribunal Administratif

Par décision n° E24000133/53, en date du 17 juillet 2024, sur demande par lettre enregistrée le 12 juillet 2024 de Monsieur le Maire de la commune d'Astillé, la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Hélène APCHAIN, avocat, en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision de la carte communale d'Astillé.

1.2 Arrêté du Maire de la commune d'Astillé

Par arrêté n°2024.29, en date du 8 août 2024, le Maire de la commune d'Astillé a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision de la carte communale d'Astillé.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1 L'objet de l'enquête publique

La carte communale d'Astillé a été approuvée le 3 juin 2021. La commune a souhaité la réviser.

Par délibération en date du 23 octobre 2023, le conseil municipal de la commune d'Astillé a prescrit la révision de la carte communale de sa commune.

Par un arrêté n°2024/29 en date du 8 août 2024, le Maire de la commune d'Astillé a prescrit cette enquête publique.

La carte communale d'Astillé doit évoluer pour répondre à des exigences plus actuelles et permettre son développement.

La révision vise comme objectifs :

- de répondre à la demande de construction de pavillon individuel par la création d'un nouveau lotissement communal.
- de permettre la création d'un bâtiment de loisirs (multi-activités/boulodrome) dans le futur parc intergénérationnel.
- de conforter les activités artisanales.

Ces objectifs nécessitent donc la création de deux zones d'extension urbaine du bourg pour les logements individuels et le parc intergénérationnel et d'un secteur d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique soit trois nouvelles zones qui doivent être incluses dans la carte communale.

2.2 Le cadre juridique

Le cadre juridique de cette enquête publique se compose :

- du Code général des collectivités territoriales,
- du Code de l'Environnement,
- du Code de l'urbanisme,
- de la délibération du conseil municipal d'Astillé du 23 octobre 2023
- de l'arrêté n°2024/29 du 8 août 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la révision de la carte communale
- de la décision n° E24000133/53 de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes en date du 17 juillet 2024 désignant Madame Hélène APCHAIN, en qualité de commissaire enquêteur.

Le Code de l'urbanisme en son article L.163-5 dispose que la révision de la carte communale est soumise à enquête publique et, en son article L.163-6 dudit code, qu'à l'issue de l'enquête, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvée par délibération du conseil municipal.

Il ressort également des dispositions de l'article L.163-7 du même code que la carte communale est transmise par le maire à l'autorité administrative compétente de l'État (à savoir le Préfet du Département) qui dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver.

3. ETUDE DU DOSSIER

3.1 Présentation du dossier

La commune d'ASTILLÉ se situe en Mayenne, dans la région Pays de la Loire à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Laval, le territoire communal s'étend sur 2 073 hectares. Sa population est de 884 habitants en 2020.

ASTILLÉ fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon, regroupant 37 communes pour un total d'environ 28 000 habitants.

En 2034, elle veut atteindre 1010 habitants. Elle a reçu de nombreuses demandes d'installation de nouvelles familles, dans cette optique et prévision, elle a décidé de réviser sa carte communale afin d'avoir :

- une zone d'extension de construction pour l'habitat à l'Est du bourg (parcelles cadastrées C065, C064 et C062);
- une zone d'extension de la zone artisanale de la Croix ;
- une zone d'extension urbaine permettant la création d'une salle multi-activités/boulodrome et de disposer ainsi un parc intergénérationnel.

3.2 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

La désignation du commissaire en enquêteur par la Première Vice-Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 17 juillet 2024.

L'arrêté municipal n°2024/29 prescrivant l'enquête publique relative à la révision de la carte communale d'Astillé.

La délibération du conseil municipal de la Commune d'Astillé du 23 octobre 2023 prescrivant la révision de la carte communale d'Astillé.

L'avis de la Chambre d'agriculture de la Mayenne en date du 3 mai 2024.

L'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 23 mai 2024.

L'avis de l'autorité environnementale (MRAe) de Pays de la Loire en date du 26 mars 2024.

L'avis de la Direction départementale des Territoires (DDT) de la Préfecture de la Mayenne en date du 4 juin 2024.

Un résumé non technique.

Un rapport de présentation.

Un inventaire des zones humides sur les parcelles C065, C064 et C062.

Un inventaire des zones humides -Parc intergénérationnel.

Une présentation sur les éléments présentant un intérêt patrimonial ou écologique à protéger.

Un plan de zonage.

Un plan des annexes et des servitudes.

Des avis d'enquête publique parus respectivement dans les journaux Haut-Anjou et Ouest-France les 16 août et 6 septembre 2024.

3.3 Analyse des documents du dossier

3.3.1 Le résumé non-technique

Il présente la localisation de la commune et résume aussi le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement.

La commune est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Laval. Elle est rattachée au canton de Cossé-le-Vivien et à l'arrondissement de Château-Gontier et fait partie de la communauté de communes du Pays de Craon

Elle s'étend sur 2073 hectares. Sa population a augmenté de 51 habitants entre 2013 et 2020, elle est moins âgée que la moyenne de la communauté de communes du Pays de Craon.

Sa population loge dans des résidences en moyenne plus grandes que celles du département et on note un part de locataires moins élevée qu'au niveau de l'intercommunalité. La proportion d'actifs est aussi plus élevée qu'au niveau intercommunal.

Pour l'environnement, il est fait état notamment des haies bocagères et de la ripisylve qui s'étirent sur près de 123 km (environ xml/ha sur les secteurs non boisés).

Les zones humides couvrent environ 69 ha de la commune soit 3% du territoire.

Concernant l'artificialisation des sols, il est dit que 6 % de la commune a perdu sa vocation agricole ou naturelle soit près de 130 ha, 77% des surfaces artificialisées concernent la campagne.

Concernant les zones à urbaniser qui font l'objet de cette enquête, il est dit que l'objectif de la commune est d'atteindre environ 1010 habitants ce qui implique à l'horizon 2034, la construction de 59 nouveaux logements avec six logements dans les espaces de densification du bourg, six dans le lotissement actuel qui a encore six lots libres et une extension urbaine qui pourrait accueillir environ 47 logements.

La commune souhaite aussi étendre sa zone artisanale de la Croix en ouvrant le secteur à l'urbanisation à vocation économique.

Enfin, la commune souhaite dans le secteur des équipements collectifs situé au nord-ouest du bourg crée une salle multi-activités/boulodrome ce qui nécessite une zone d'extension urbaine dudit secteur.

Les incidences sur la consommation de l'espace sont présentées sous forme de tableaux comparatifs à la page 5 du résumé non technique:

Habitat	2013-2022	Projection 2024-2034
Surface nouvellement bâtie	6,5 ha (Données SITADEL des logements commencés)	Dents creuses + extensions urbaines (3,15 ha)
Nombre de logements réalisés	64 logements (Données SITADEL des logements commencés)	59 logements
Densité	10 lgts/ha	15 lgts/ha (minimum)
Consommation foncière par logement	1 016 m²/lgt	556 m²/lgt

Activités	2013-2022	Projection 2024-2034
Surface nouvellement bâtie	0,3 ha (Données SITADEL des locaux commencés)	Densification de la ZA + 0,8 ha
Constructions réalisées	2 bâtiments (Données SITADEL des locaux commencés)	Projet d'agrandissement des entreprises présentes et accueil de nouvelles entreprises.

Équipements	2013-2022	Projection 2024-2034
Surface nouvellement bâtie	0,3 ha (Données SITADEL des locaux commencés)	Possibilité d'implanter des équipements dans la zone constructible du centre-bourg + 0,2 ha ouvert à l'urbanisation
Constructions réalisées	Salles municipales et équipements sportifs	Projet de boulodrome/salle multi-activités

3.3.2 Le rapport de présentation

Ce rapport analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement.

Ce rapport se divise donc en plusieurs chapitres.

- **Chapitre 1-Le diagnostic socio-économique** (avec les évolutions démographiques, l'habitat, la situation socio-économique, les déplacements de la commune).

Dans ce chapitre, le rapport expose qu'Astillé connaît une croissance démographique continue depuis 1975, avec une augmentation marquée entre 1999 et 2013. En 2020, la commune compte 884 habitants, se positionnant comme la 10^e la plus peuplée de la communauté de communes. Cette croissance est principalement due à un solde naturel positif.

La population est jeune, avec 64,6% ayant moins de 45 ans en 2019, bien que ce pourcentage soit en baisse depuis 2013, l'indice de vieillesse de la commune est largement inférieur à la moyenne intercommunale (0,70 contre 1,45).

Le nombre de ménages a augmenté, mais leur taille moyenne a diminué, reflétant un desserrement dû à une augmentation des personnes vivant seules et des foyers monoparentaux.

En conclusion, sur le plan démographique, la population de la commune augmente alors que la tendance générale des autres communes et du département est stable et la population est beaucoup plus jeune que celle des autres communes.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ASTILLÉ	Communauté de Communes du Pays de Craon	Département de la Mayenne
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2019)	+0,9%	+0,1%	+0,0%
Indice de vieillesse en 2019	0,70	1,45	1,51
Part des moins de 15 ans en 2019	23,6%	19,8%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2019	23,2%	30,6%	34,9%

Source: Rapport de présentation p. 8

En termes de logement, Astillé compte principalement des maisons individuelles (97,2%). La maison individuelle est le mode d'habitation largement majoritaire. Il s'agit essentiellement de résidences principales (1, 1 % seulement de résidences secondaires) qui sont grandes (60% ont au moins 5 pièces) et leur nombre augmente. Il existe un risque à construire uniquement des grands logements qui ne correspondent plus à l'évolution de vie des ménages (on constate une proportion de personnes vivant seules et de foyers monoparentaux, il faut également des logements correspondants à des situations financières diverses, à des évolutions de la composition de la famille et de l'âge de ses membres).

La commune dispose d'un parc immobilier relativement récent (deux tiers du parc datent d'après 1970) et qui s'agrandit.

En 2019, il y a 179 logements de plus qu'en 1975 et le rythme de construction s'est accéléré depuis 1999.

La majorité des habitants sont propriétaires (81% entre 2013 et 2019), la part de locataires communale est inférieure à celle de la Communauté de Communes (18,5% contre 25,3%). Ceci peut en partie s'expliquer par la présence de seulement 10 appartements sur la commune. La moyenne d'emménagement est de 15,5 ans.

Le parc locatif social est limité (2,5% des résidences principales) et inférieur au taux de l'intercommunalité (6, 6 %).

Le taux de vacance a fortement augmenté depuis 2013 à ASTILLÉ (de 2,1% à 5,1%), mais reste à un niveau très raisonnable et inférieur à celui du département et de l'intercommunalité. 17 logements sont concernés.

Concernant la population active, en 2019, le taux d'activité des 15-64 ans est de 82,8%, en légère baisse (-0,7 point) par rapport à 2013. Cette proportion reste cependant supérieure à la moyenne départementale (76,3%).

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ASTILLÉ	Communauté de Communes du Pays de Craon	Département de la Mayenne
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2019)	+2,1%	+0,6%	+0,6%
Part de logements vacants en 2019	5,1%	9,5%	9,2%
Taille moyenne des résidences principales en 2019	4,9	4,7	4,5
Part de locataires en 2019	18,5%	25,3%	32,2%

Source: Rapport de présentation p. 18

En 2019, la commune compte 432 actifs soit 35 de plus qu'en 2013. Toutefois seuls 14, 9% de ces actifs travaillent à Astillé. 80% travaillent en dehors de la commune et utilisent comme transport pour le trajet domicile-travail leur véhicule (88,2 %).

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ASTILLÉ	Communauté de Communes du Pays de Craon	Département de la Mayenne
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2019	76,0%	71,8%	69,4%
Part d'actifs résidents en 2019	14,9%	29,8%	35,9%

Source: Rapport de présentation p. 14

L'emploi à Astillé concerne surtout le secteur tertiaire, il y a également 31 exploitations agricoles dans la commune.

La médiane de revenu est comparable à celle du département (19 760 € contre 20 280 €).

Concernant les déplacements, le bourg est traversé par les routes départementales 103 et 553. Le territoire communal est aussi traversé par la RD 4 et RD 177 classée « route à grande circulation » avec une marge inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

Le moyen de déplacement est l'automobile, le taux de motorisation est supérieur à l'intercommunalité 90,6 %.

Il n'y a pas de desserte ferroviaire, le ramassage scolaire est assuré, il n'y a pas de réseaux de bus mais il existe le système de transport à la demande « Le Petit pégase ».

Il existe des liaisons douces et une voie verte.

-Chapitre 2-L'état initial de l'environnement (avec l'environnement physique, l'environnement biologique, l'analyse paysagère, l'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale de la commune, la gestion des ressources naturelles, les pollutions et nuisances, les risques concernant la commune).

Dans ce chapitre, le rapport rappelle que la commune d'Astillé se situe à l'est du Massif Armoricaïn et que son sous-sol est principalement constitué de roches sédimentaires comme des alluvions, des argiles, et des grès.

La commune est située entre les vallées de l'Oudon et de la Mayenne. Le relief de la commune est dominé par un plateau traversé par le ruisseau de Cossé, avec une différence d'altitude de 40 mètres entre le point le plus haut (111 m) et le point le plus bas (71 m). Le bourg est situé au centre du plateau, à environ 106 mètres d'altitude.

La commune a un climat de type semi-océanique. La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 750 heures par an.

La commune est le point de départ de nombreux ruisseaux (du Mingé, de la Potinière, de Poncé, le Luget, de Brault, du bois Ragot, de Cossé soit un réseau hydrographique de 25 km. La commune a aussi de nombreux plans d'eau (plus de 8 hectares).

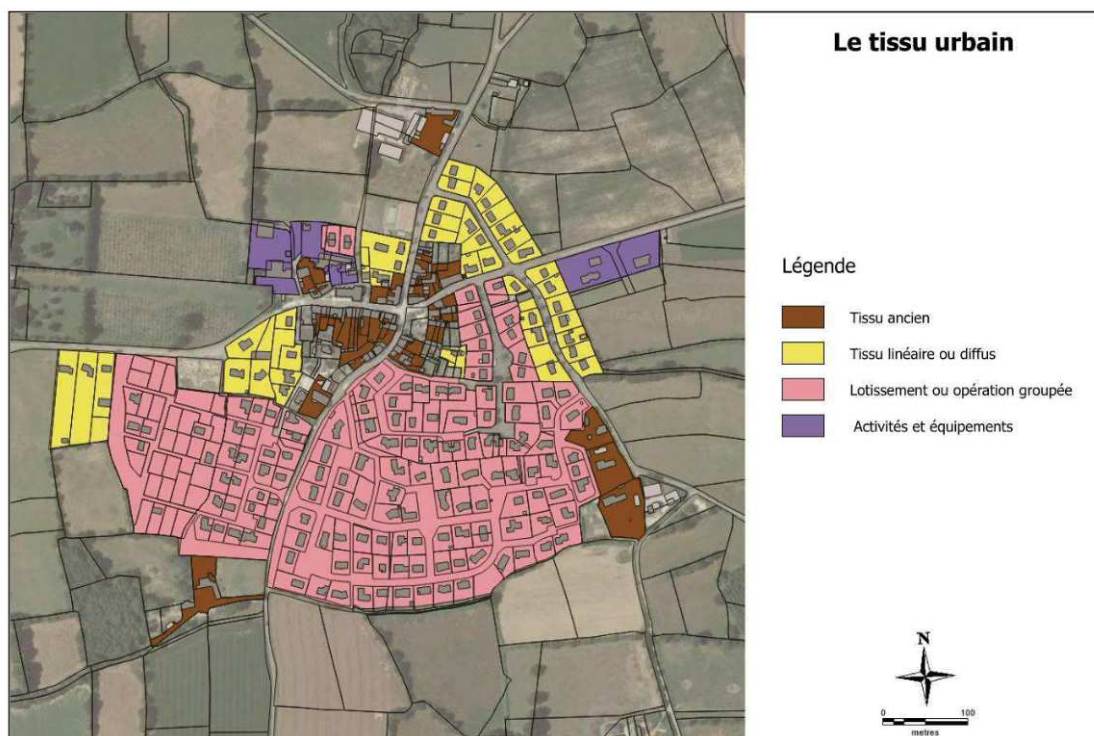
L'enjeu est de protéger les abords des cours d'eau.

La commune connaît aussi un certain boisement 80 ha soit 4 % de la commune, les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de 123 km. Un inventaire a été réalisé en 2020 annexé à la carte communale. L'ensemble des haies bocagères est protégé, la préservation se fera selon le principe « éviter, réduire, compenser ».

Les zones humides représentent 3% du territoire communal. L'enjeu est de les protéger en interdisant de nouvelles constructions.

Concernant les réservoirs de biodiversité, la commune ne possède aucun périmètre connu et identifié (ZNIEFF ou/et Natura 2000). Il existe en revanche des corridors écologiques qui assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité sur le territoire de la commune.

Concernant la morphologie urbaine de la commune, le bourg s'est développé autour d'un carrefour puis autour des axes routiers. Plus récemment, le développement s'est fait sous forme de lotissements donnant plus de consistance et de cohérence.



Sources : Cadastre, orthophoto.
cartographique : l'Atelier d'Ys.

Conception

Source: Rapport de présentation p. 45

La commune ne possède pas d'édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

En terme de densité, le rapport divise cette question selon trois types de tissus :

Le tissu linéaire ou diffus



Densité : 6,6 logements/hectare

Type : maisons de types R+combles (aménagés ou non).

Parcellaire : moyenne de 1 510 m².

Observations : maisons présentant parfois un rez-de-chaussée technique surmonté d'un espace de vie pour les plus anciennes. Les plus récentes présentent des architectures hétérogènes.

Maisons implantées en milieu de grandes parcelles.

Les lotissements



Densité : 10,8 logements/hectare

Type : maisons de types R+combles ou (aménagés ou non).

Parcellaire : moyenne de 930 m².

Observations : maisons individuelles implantées en milieu parcelles. Parfois des maisons mitoyennes implantées sur une limite séparative mais en retrait de la voie. La mitoyenneté se fait par le séjour ou par le garage.

Le tissu ancien



Densité : 31 logements/hectare.

Type : maisons de ville accolées de types R+combles ou R+1+combles (aménagés ou non).

Parcellaire : moyenne de 320 m².

Observations : matériaux de construction présentant un intérêt architectural (pierres). Maisons implantées à l'alignement des voies avec jardin ou cour arrière.

Source: Rapport de présentation p. 46

Le bourg d'ASTILLÉ dispose de quatre entrées, les entrées du bourg concernées par le projet sont l'entrée Est et l'entrée Sud-Est. Voici ce que dit le rapport sur ces entrées p. 47 :

-L'entrée Est avec la RD 103 menant au bourg. Sur la gauche, la présence des lagunes de la station d'épuration puis de la ZA de la Croix amènent une première transition de l'environnement rural vers l'environnement urbain. La porte urbaine se situe au niveau du panneau d'agglomération : des habitations sont présentes des deux côtés, les bords de routes sont aménagés (stationnement et trottoirs) et la séparation entre l'espace public et privé est clairement matérialisé (haie monospécifique, murs bahuts...).

-L'entrée sud-est est relativement longue. Le bourg constitué est visible de loin et les premières maisons présentes à gauche de la voie après le carrefour de la Porte laissent penser qu'on entre dans le bourg. Cependant la nature de ces maisons (anciens corps de ferme) et l'urbanisation unilatérale (côté gauche) ne permettent pas de matérialiser une ambiance urbaine. Ce sont les premières maisons situées à gauche rue de la Porte (n° impairs) qui matérialisent la porte urbaine. Le traitement du sol change également, passant d'un aménagement de type route de campagne à un aménagement de type voie de desserte de lotissement.

Le commissaire enquêteur note que la zone d'extension de construction s'inscrit dans la continuité de ce qu'il existe déjà aux niveaux de deux entrées.

Le rapport dresse aussi page 49 un inventaire des capacités de stationnement de la commune. La capacité est de 120 places dont 46 à proximité de la mairie pour desservir notamment les équipements sportifs.

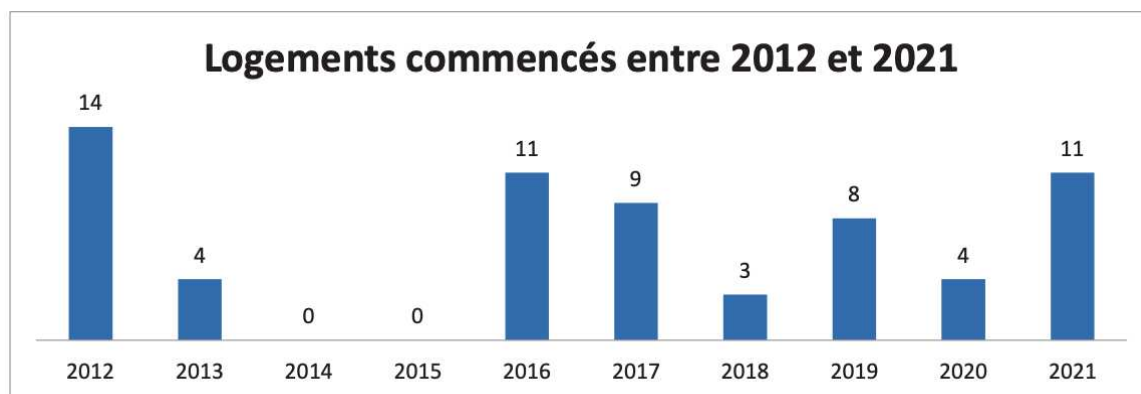
Le commissaire enquêteur constate que le stationnement déjà existant près de la mairie est un point positif et non négligeable concernant le projet du parc intergénérationnel.

Sur la gestion des ressources notamment des sols, le rapport mentionne que les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune : 6% de son territoire a perdu sa vocation agricole ou naturelle soit près de 130 ha. Cette artificialisation est majoritairement en campagne (100 ha) et plus modestement en bourg (30 ha). Le taux d'activité agricole tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

A noter que les forêts sont peu représentées dans la commune (4% du territoire) et se situent à l'Est du bourg principalement.

Le rapport note une faible évolution de la destination de ses sols entre 2012 et 2017, la destination des sols est celle de la construction de 64 logements ce qui représente 6,4 par an.

Le rapport donne le nombre de logements par année de 2012 à 2021.



Source: Rapport de présentation p. 52

Les déchets sont gérés par le service de la Communauté de Communes du Pays de Craon et la commune dispose d'un système d'assainissement collectif qui a une capacité nominale de 600 équivalents habitants.

Sur ce point et sur le point des pollutions, la commune n'a pas de site pollué par des activités industrielles, le rapport dit que le seul site susceptible d'être affecté par une pollution des sols est la station d'épuration (cf. rapport p. 55).

Sur les risques majeurs, la commune peut être impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléas faible à moyen. Le risque sismique est aussi faible de même que le risque radon.

Concernant les risques industriels, la commune a des ICPE mais en dehors des zones visées par le projet d'extension voir le rapport page 60). Le risque lié au transport de matières dangereuses porte sur la RD 771, le projet n'est pas concerné.

-Chapitre 3-Les prévisions économiques et démographiques (avec les prévisions économiques, démographiques) :

Le rapport met en évidence les activités artisanales et commerciales sur la commune. Elles bénéficient d'un classement en zone constructible à vocation d'activités économiques afin d'assurer les possibilités de développement sans nuire aux habitations ni créer de nuisances.

Le commissaire enquêteur a effectivement remarqué que la zone à vocation d'activités économiques est bien séparée de la zone d'habitation par une route et qu'on peut accéder facilement à cette zone par la route RD 103 qui amène à l'entrée Est du bourg comme évoqué plus haut. Le trafic routier, que pourrait engendrer éventuellement les activités artisanales et commerciales, pourrait se faire par cette route RD 103 sans entraîner de nuisance pour les habitations alentours. Un accès goudronné est déjà fait et va jusqu'au début du terrain concerné par l'extension de la zone d'activité.

Le projet d'extension permettrait de développer de futures activités artisanales et commerciales à l'intérieur d'une parcelle consacrée à cet effet qui n'est pas adjacente à la zone d'habitation

actuelle. De même, la zone d'extension ne sera pas adjacente à la future zone d'extension d'habitation, elle est séparée de celle-ci par deux parcelles dont l'une est un chemin boisé et cadastré avec une végétation développée (haies et arbres) qui forme une barrière naturelle.

Le rapport rappelle aussi que l'activité agricole est très présente sur la commune et que l'objectif de cette dernière est d'assurer cette économie agricole.

Le rapport émet aussi trois hypothèses quant aux prévisions démographiques en se basant sur un taux d'occupation de 2,6 personnes par ménage en 2034:

-Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 73 habitants d'ici 2034. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 28 unités (2,8 logements par an).

-Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,34% par an permet poursuivre la dynamique démographique observée depuis 2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 126 habitants d'ici 2034. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 48 unités (4,8 logements par an).

-Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,8 % par an permet d'envisager une croissance démographique supérieure à celle observée de 2008 à 2020. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 173 habitants d'ici 2034. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 67 unités (6,7 logements par an).

Le rapport opte pour l'hypothèse n°2 avec une croissance de 126 habitants d'ici 2034 ce qui correspondrait à un besoin d'environ 48 logements.

-Chapitre 4- Les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées (avec les choix de développement, la traduction des objectifs communaux et leur mise en œuvre, les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur, la compatibilité avec les objectifs du développement durable posés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et avec les documents supérieurs)

Sur les choix de développement, le rapport rappelle que lors des dix dernières années, la commune a accueilli 64 constructions neuves. Avec le taux d'occupation de 2, 6 personnes par ménage en 2034, la zone constructible doit permettre l'accueil de 59 habitations nouvelles exclusivement au sein du bourg et dans son extension immédiate.

Le rapport expose qu'accueillir de nouveaux habitants, c'est assurer le renouvellement de la population et que le choix de continuer à développer de façon prioritaire le bourg c'est optimiser les réseaux existants et anticiper les investissements à venir dans l'esprit d'un développement durable.

Les objectifs communaux se traduisent par la délimitation :

- d'une zone à vocation d'habitat qui couvre l'entité bâtie du bourg ;
- d'une zone à vocation d'activités économiques qui couvre la zone d'activités de la croix ;
- d'une zone à vocation d'activités économiques qui couvre le secteur de La Bréhonnière ;

La prise en compte des milieux naturels de la commune.

Le choix d'installer à proximité des équipements existants et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

Le rapport établit que la commune souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable.

L'urbanisation sera proscrit à proximité des 31 sièges d'exploitation agricole, le développement se fera au plus près du cadre bâti.

De même, le projet de construction n'empiètera pas sur des cours d'eau, zones humides, haies, corridors écologiques.

Le projet permet aussi de rationaliser les équipements existants.

Concrètement, la zone constructible se distingue en trois zones:

- une zone qui recouvre le lieu-dit la Bréhonnière et qui accueille une clinique privée, zone déjà construite.
- une zone comprenant des parcelles déjà bâties et des dents creuses qui pourrait accueillir 6 logements potentiels. Il reste 6 lots disponibles dans le lotissement de La Prée, en cours de livraison.
- une zone qui recouvre la ZA de la Croix.

Le rapport présente également l'ouverture de parcelles à l'urbanisation soumises à la présente enquête :

La zone à vocation habitat se situe rue des Portes dans la continuité du bourg à l'Est. Elle est d'une surface de 3, 15 ha sur les parcelles cadastrées C n°62, 64 et 65.

L'emplacement de cette zone a été défini en raison :

- de sa desserte par des voies de communication ;
- de sa desserte par des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement ;
- de son impact modéré sur l'activité agricole (faible surface consommée et départ en retraite de l'exploitant agricole).



Localisation du secteur d'extension à vocation d'habitat

Source: Rapport de présentation p. 71

Il n'y a pas de zones humides sur ce secteur.