

PLAN LOCAL D'URBANISME

DIAGNOSTIC



MALE
Mardi 31 mai 2011

SOMMAIRE



- **INTRODUCTION**

- **TITRE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

- I.1. – Environnement physique
- I.2. – Environnement biologique
- I.3. – Gestion des ressources et du patrimoine naturel
- I.4. – Environnement paysager
- I.5. – Risques naturels et technologiques
- I.6. – Servitudes d'utilité publique

- **TITRE II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

- II.1. – Démographie
- II.2. – Habitat
- II.3. – Socio économie
- II.4. – Equipements et services

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT



INTRODUCTION



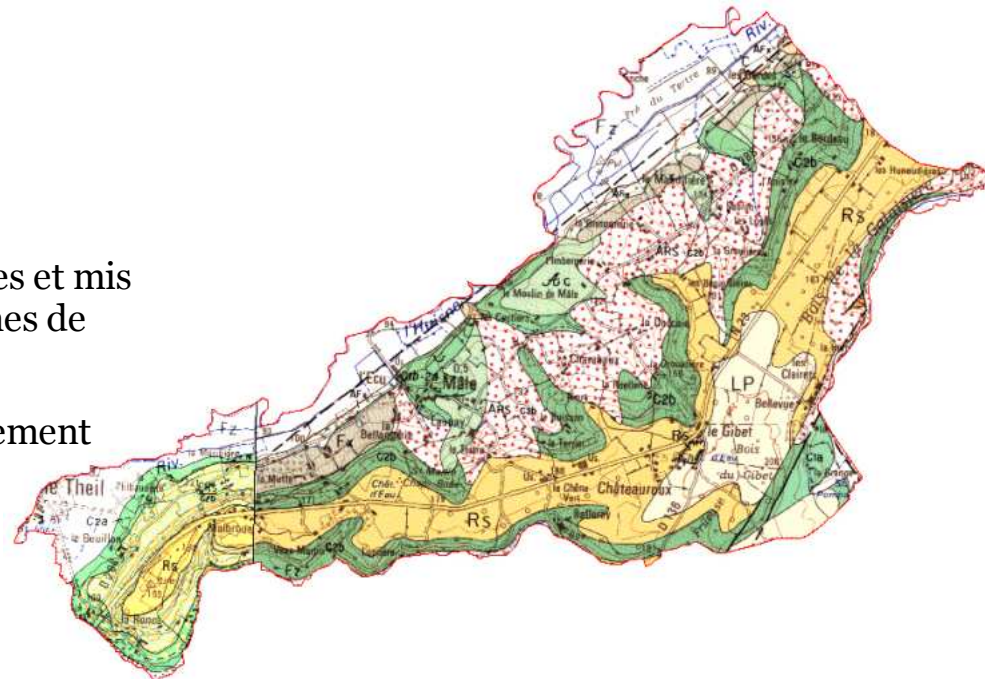
TITRE I
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Environnement physique

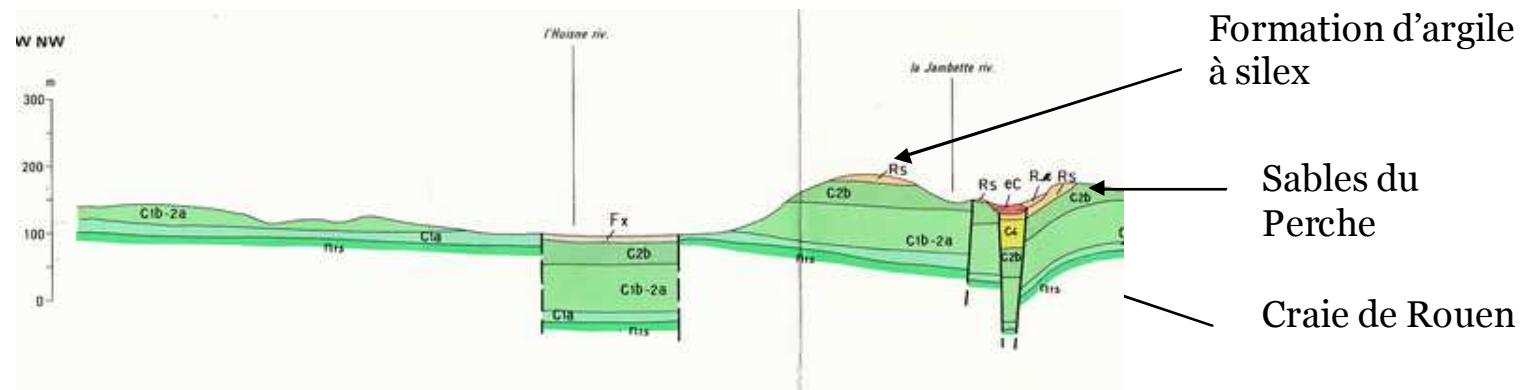
Géologie

Géologie typique du Perche :

- au sommet les argiles à silex
- sables du Perche recouverts par les argiles et mis à nu sur les versants (formations hétéroènes de pentes)
- Craie de Rouen constituant le sous-bassement



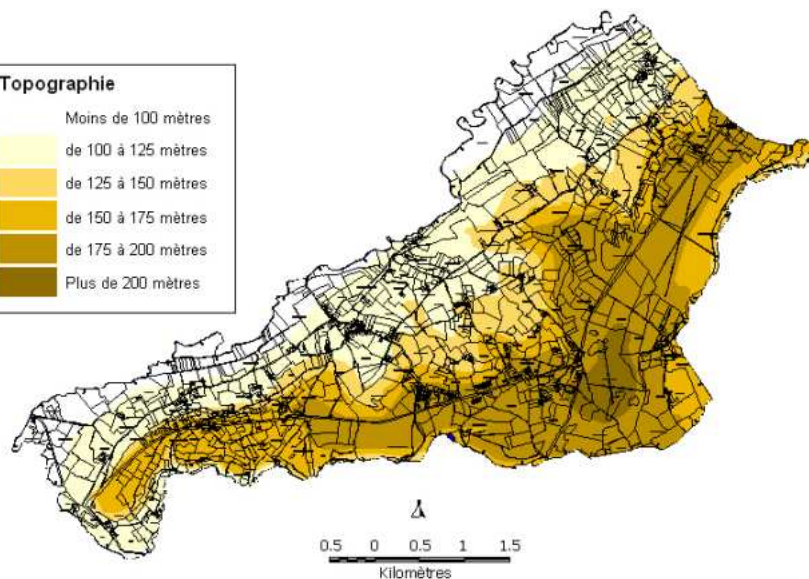
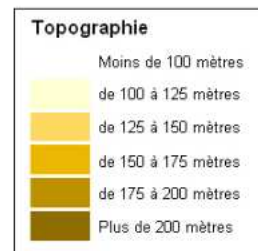
Coupe géologique



Topographie

Topographie extrêmement accidenté

- Altitudes variant de 91 mètres à hauteur de la vallée de L'Huisne à 204 mètres sur le bois de Gibet
- Présence d'un plateau étroit de part et d'autre de la RD 923 encadré par des coteaux escarpés et en partie boisés

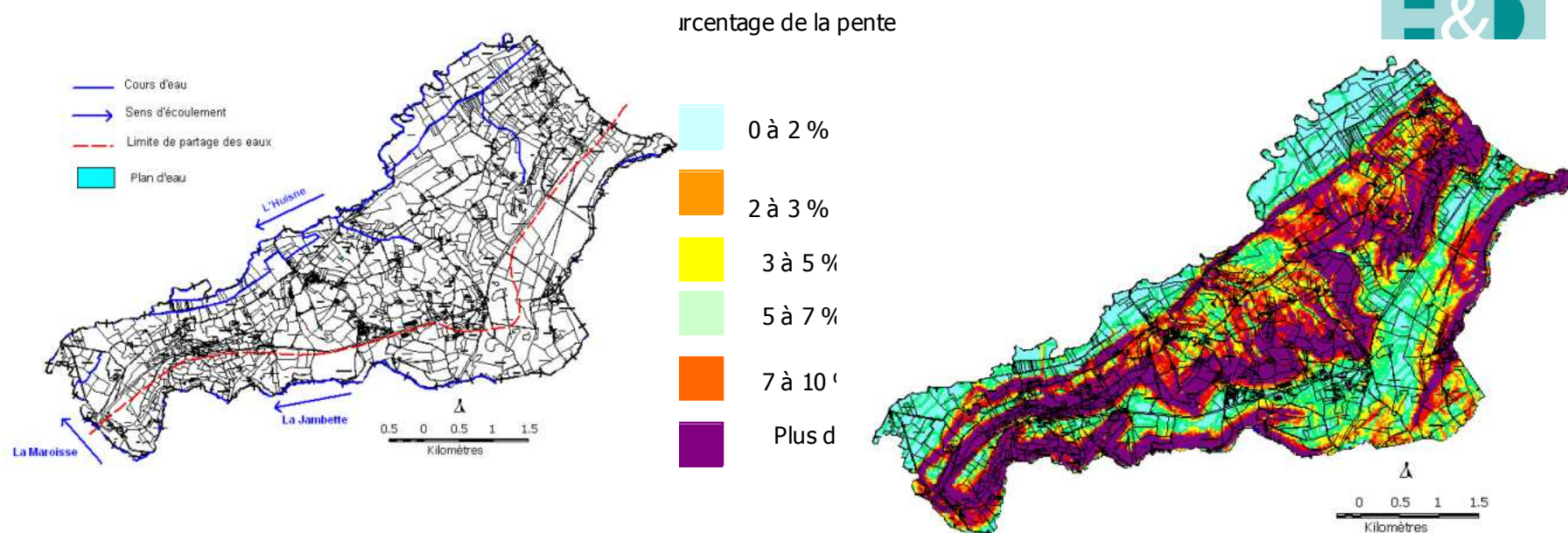


La topographie conduit à distinguer trois ensembles topographiques :

- Une ligne de points bas à hauteur de la vallée de l'Huisne d'une largeur de 400 à 600 mètres
- Une ligne de points hauts sur les plateaux d'argiles à silex variant entre 175 et 200 mètres
- Les coteaux escarpés entrecoupés de vallées plus ou moins sèches.

Ces espaces sont principalement situés à une altitude comprise entre 150 et 175 mètres.

Réseau hydrographique et bassin versant



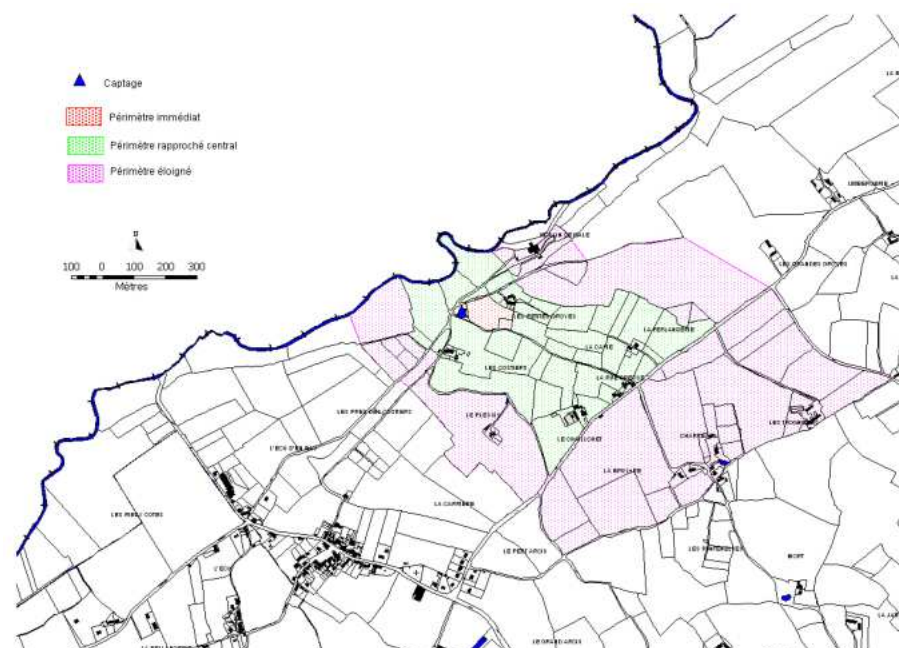
- Appartenance au bassin versant de l’Huisne
- Réseau hydrographique constitué d’un cours d’eau principal : L’Huisne qui traverse le territoire dans un axe Nord-est/Sud-ouest et d’un cours d’eau secondaire la Jambette au sud du territoire avant sa confluence avec la Maroisse.

De nombreux ruisseaux pérennes ou temporaires perpendiculaires à l’Huisne s’écoulent sur les versants avant de confluer avec l’Huisne et la Jambette.

- Risque d’érosion fort en raison la présence de pentes élevées (1/3 du territoire avec des pentes supérieures à 7 %) et substrats propices à l’érosion (sables) mais risque diminué par la présence d’un réseau de haies bocagères encore dense et de boisements présents sur les coteaux les plus pentus
- Risque de lessivage élevé. Le risque de lessivage apparaît fortement corrélé avec l’occupation des sols notamment avec les surfaces en labours.

Un potentiel hydrogéologique conséquent :

- La craie de Rouen apparaît comme un réservoir conséquent : présence de captage sur le territoire et à proximité (La Rouge)
- Présence d'un forage protégé sur le territoire (Les Costiers)
- Potentiel présente une certaine vulnérabilité : la nappe est de type libre, superficiel et peu profonde ;
- Les transferts vers la nappe sont relativement lents et les risques majeurs proviennent surtout du ruissellement sur des sols saturés en l'absence de couvert végétal.



I.2. Environnement biologique

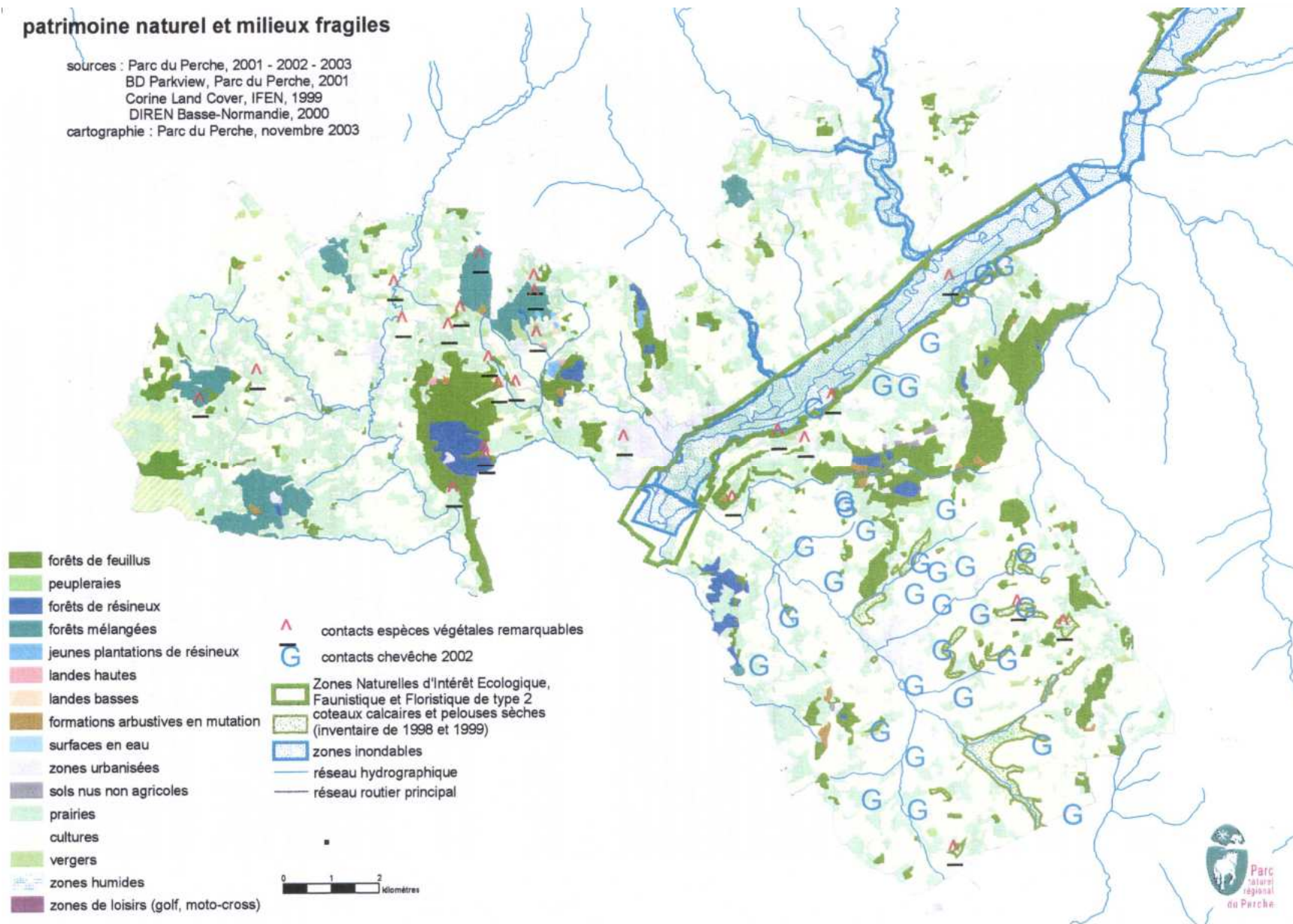


Présence d'un patrimoine naturel riche :

- La vallée de l'Huisne ne renferme pas d'éléments majeurs du patrimoine naturel mais subit diverses pressions (urbanisation, dégradation du bocage...)
- Toutefois la topographie favorise une diversité des habitats (bois de la Galaisière et du Gibet, bois de Ballerey et du Vau Martin), les cours d'eau (Jambette et Huisne), les prairies humides,
- Présence de nombreux chemins creux abritent une flore et une faune très riche et diversifiée (corridors écologiques à l'interface entre différents écosystèmes)
- Avifaune très diversifiée : Vallée de l'Huisne constitue un axe de migration très emprunté et la variété des biotopes est à l'origine de la richesse en espèces
- Inventaire écologique réalisé à l'échelle intercommunale par le Parc Naturel Régional du Perche s'est donc avéré très riche sur la Communauté de communes du Val d'Huisne et plus particulièrement sur Mâle.
- Inventaire écologique réalisé à l'échelle intercommunale par le Parc Naturel Régional du Perche a permis de recenser 450 espèces végétales soit 39 % de la richesse botanique percheronne.

patrimoine naturel et milieux fragiles

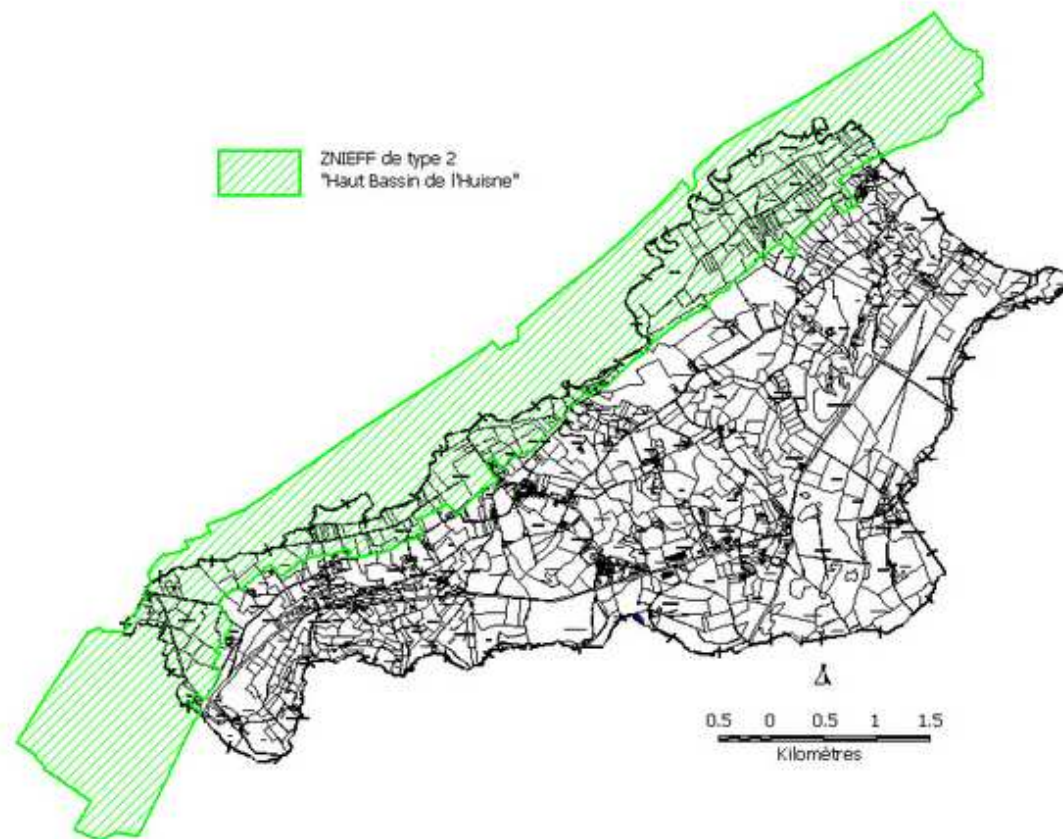
sources : Parc du Perche, 2001 - 2002 - 2003
 BD Parkview, Parc du Perche, 2001
 Corine Land Cover, IFEN, 1999
 DIREN Basse-Normandie, 2000
 cartographie : Parc du Perche, novembre 2003



Présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, - ZNIEFF de type 2 Haut Bassin de l'Huisne



Cette ZNIEFF de type 2 représente de grands espaces naturels riches et peu modifiés aux potentialités biologiques importantes et dont la dynamique d'ensemble doit être respectée dans les programmes de développement.

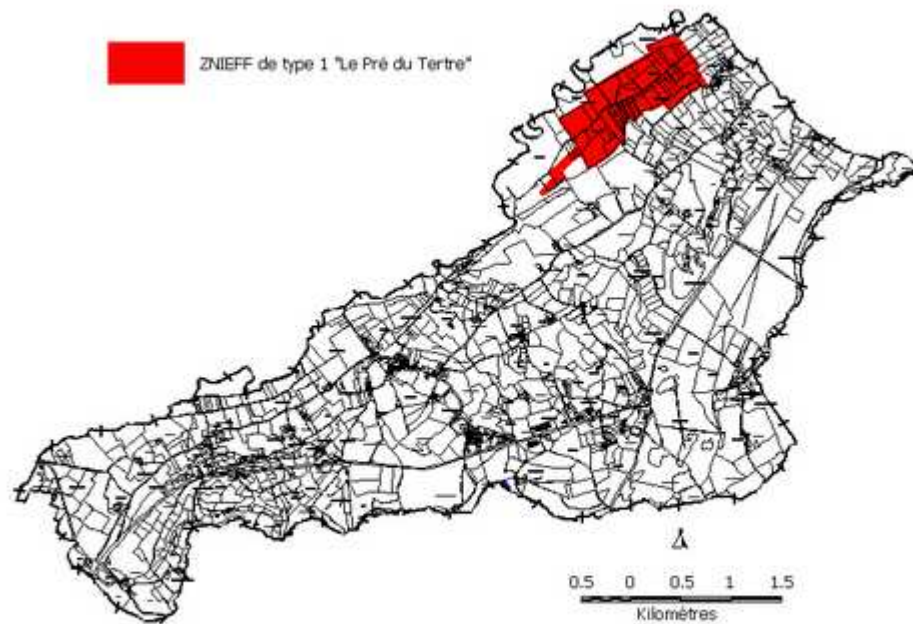


Présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, - ZNIEFF de type 1 « Le Pré du Tertre »



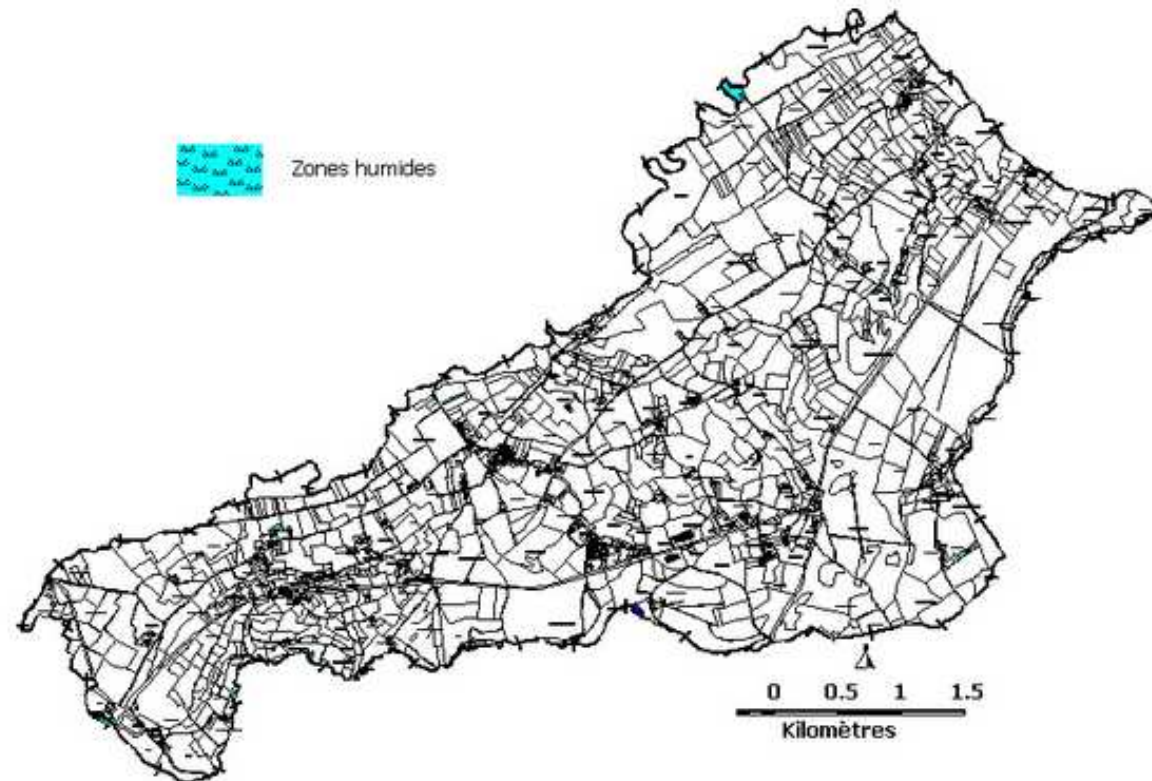
Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des espaces de superficie moindre que celles de type 2 mais elles contiennent des habitats naturels ou des espèces animales ou végétales d'une grande valeur patrimoniale.

Sur cette ZNIEFF du Pré du Tertre d'une superficie de 84,45 hectares, 24 espèces ont été inventoriées (végétations caractéristiques des zones humides, canards, oiseaux nicheurs remarquables)



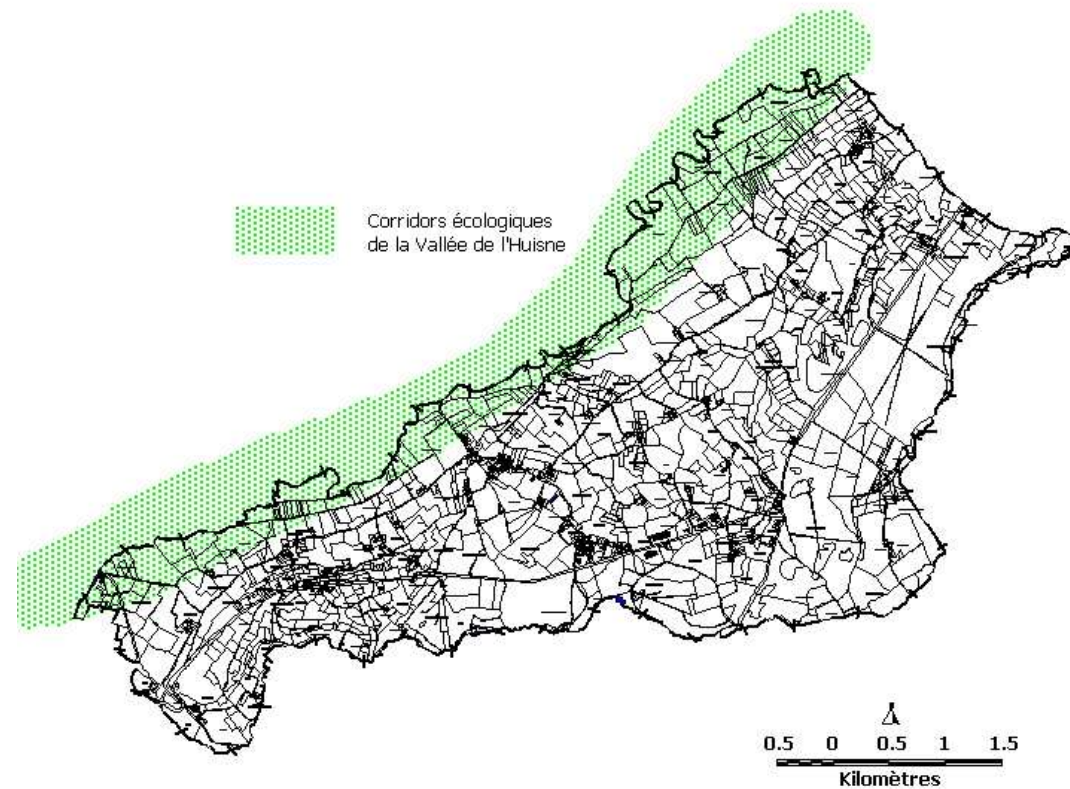
Zones humides

- Présence de nombreuses zone humides à hauteur de la vallée de la Vie et des vallons
- Les principaux rôles des zones humides sont de :
 - concentrer de nombreuses espèces végétales et animales (30 % des espèces végétales remarquables recensés en France, 2/3 des poissons s'y reproduisent, 50 % des oiseaux en dépendent).
 - réguler le régime hydraulique,
 - filtrer et fixer de nombreux polluants.



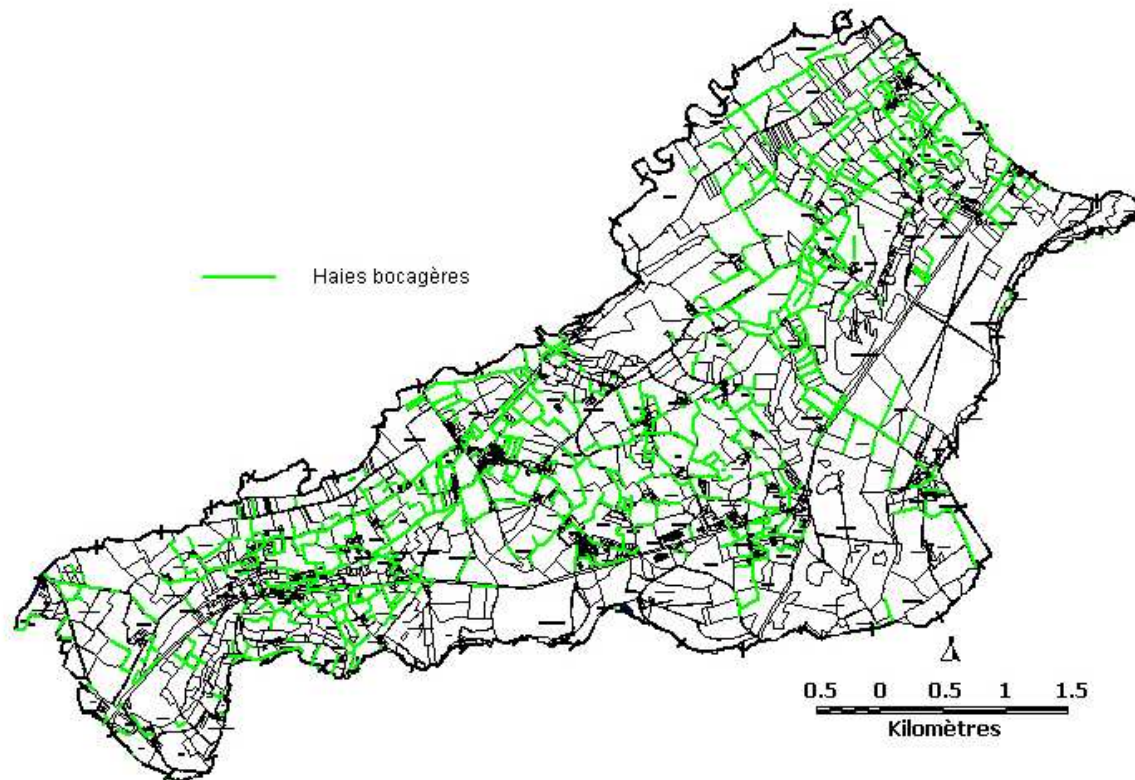
Corridors écologiques

- Etat des lieux du réseau écologique et des corridors réalisés par le Parc
- Mêle constitue, sur la majeure partie de son territoire, un espace favorable aux continuités également le long de l'Huisne.
- Zone à haute biodiversité présente des conditions vitales pour permettre la présence de nombreuses espèces et écosystèmes.



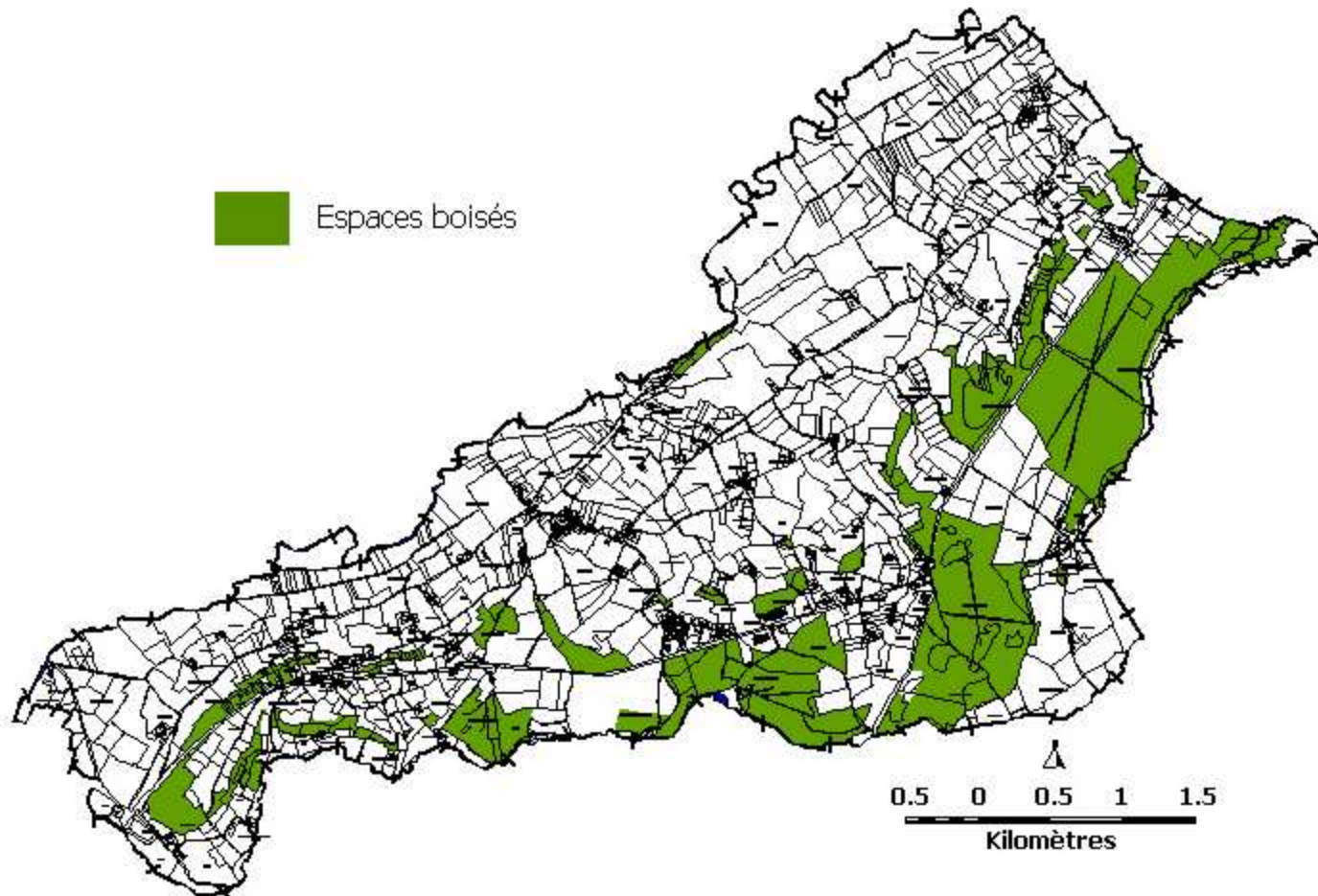
Le maillage bocager

- Lit mineur de l'Huisne encadré par un linéaire de ripisylves discontinu
- Maillage de haies encore dense sur les coteaux
- Maillage de haies absents ou discontinus à hauteur de l'Huisne
- Intérêt à conserver les haies connectées aux espaces forestiers (corridors pour la faune), haies situées le long des cours d'eau, des chemins de randonnée et haies anti-érosives



Les espaces boisés

- Espaces boisés concentrés sur le plateau et les coteaux les plus pentus
- Développement des plantations de résineux sur le plateau
- Intérêt à conserver les lisières favorable à l'avifaune





I.3 Gestion des Ressources et du patrimoine naturel

Gestion de l'eau

Appartenance de la commune au SDAGE Bassin Loire Bretagne et SAGE du Bassin de l'Huisne

SAGE est donc conçu pour fixer des objectifs de gestion et d'aménagement sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

Il représente un territoire cohérent du point de vue des composantes naturelles, des contraintes socio-économiques et des enjeux de la gestion de l'eau identifiés.

SAGE du bassin versant de l'Huisne approuvé le 14 octobre 2009.

Le SAGE se décline autour de l'objectif stratégique d'amélioration du bon état des eaux et des milieux d'ici 2015. Le respect de cet objectif passe par celui de trois objectifs spécifiques et d'un objectif transversal. Ils concernent l'ensemble des grandes composantes du bassin versant : l'eau, les milieux aquatiques associés et les activités humaines.

Ces objectifs sont les suivants :

- améliorer, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau
- restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques, améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques
- assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages de l'eau et des activités humaines, et protéger les populations contre le risque inondation,
- appliquer le SAGE, par l'organisation et le pilotage de sa mise en œuvre par la CLE.

Les orientations du PLU doivent répondre aux objectifs du SDAGE du Bassin Loire Bretagne et du SAGE du bassin de l'Huisne.

Le PLU ne doit pas être contraire aux orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

I.3 Gestion des Ressources et du patrimoine naturel



Gestion de l'eau

Le Parc Naturel Régional du Perche participe à la protection de la ressource en eau à travers différentes actions :

- Préparer et mettre en œuvre la préservation et la gestion de l'eau du bassin de l'Huisne en articulation avec le SAGE
- Préserver et reconquérir la qualité des cours d'eau dans l'objectif de bonne qualité des eaux
- Mettre en place les dispositifs de protection des captages d'eau potable et de leur bassin d'alimentation
- Préserver les zones sensibles pour la qualité des eaux souterraines
- Réduire la vulnérabilité aux crues par une gestion environnementale adaptée aux têtes de bassin.

Le PLU ne doit pas être contraire aux orientations définies par charte le Parc Naturel Régional du Perche.

Gestion de la biodiversité




- Première grande orientation du Parc naturel Régional du Perche est de préserver et valoriser les patrimoines du Perche et notamment les espaces naturels.

- Sur le territoire de Mâle, nécessité d’agir pour la biodiversité et notamment les milieux naturels de référence tels que la ZNIEFF de type 1 du « Pré du Tertre », le réseau hydrographique de Mâle (L’huisne, La Jambette et leurs affluents) ainsi que les zones humides

- Sur le territoire de Mâle, les habitats naturels apparaissent multiples : Nécessité de préserver le bocage et les vergers favorables à la reproduction de la Chouette Chevêche.



Trois grands types d’espaces pour la nature et les paysages caractérisent le Plan du Parc. Ces grands types d’espaces constituent avec leurs orientations de gestion, la toile de fond du Plan du Parc.

-  Améliorer les performances environnementales des espaces de culture pour la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau et leur valorisation paysagère.
-  Préserver impérativement les prairies et le bocage, éléments essentiels à la biodiversité du Perche, et qui constituent l’essence même de son identité paysagère.
-  Préserver et enrichir la biodiversité des forêts et des espaces boisés, ainsi que leur attractivité paysagère.

FORCES

- Présence d'éléments naturels remarquables liés à des habitats naturels très diversifiés (forêt et ses lisières, bocage et prairies, étangs et zones humides)
- Présence d'un réseau de haies bocagères et de nombreux chemins creux véritables corridors écologiques entre les vallons et les boisements
- Maintien d'un réseau des haies contribuant à la préservation des milieux écologiques, de la qualité de l'eau, de la qualité des sols
- Préservation de la qualité de l'eau potable par une déclaration d'utilité publique



FAIBLESSES

- Vulnérabilité des cours d'eau aux pollutions d'origine agricole et industrielle
- Vulnérabilité de la haie
- Vulnérabilité de la faune au contact de la RD 923

ENJEUX

- Préserver les fonds de vallée de l'Huisne et de la Jambette et notamment les milieux naturels sensibles (ZNIEFF du Pré du Tertre, zones humides)
- Protéger les haies bocagères constituant des corridors écologiques avec les espaces boisés, limitant les phénomènes d'érosion et un rôle d'épuration pour la ressource en eau
- Protéger les zones humides pour leurs triples fonctions : hydrologique, épuratoire et biologique

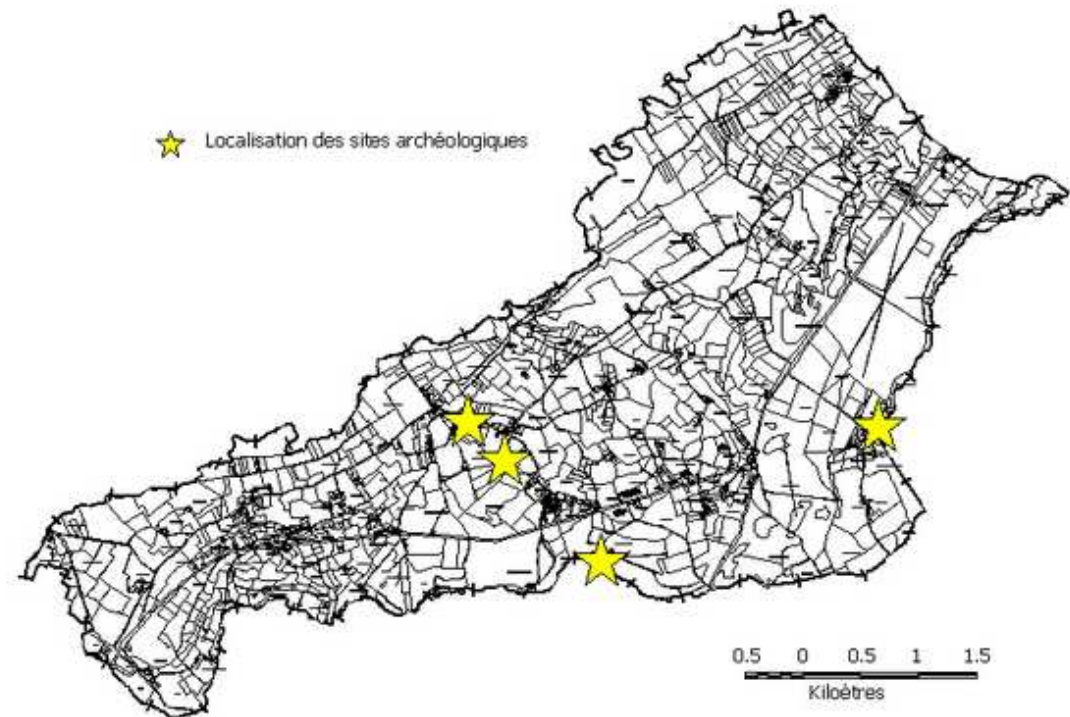
I.4 Environnement paysager

Patrimoine historique et culturel



Secteur sensible du point de vue archéologique avec quatre sites recensés :

- Château moderne de Ballerey
- Château de Launay
- Abbaye d'origine médiévale des Clairets
- Eglise St Martin du XIIème siècle



Patrimoine bâti

Les monuments historiques inscrits et classés



La commune de Mâle possède sur son territoire trois monuments historiques :

- L'église de Mâle inscrite en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques
- Le Moulin à papier (façades, toitures, les turbines et leur mécanisme)
- Le château de Launay (façades et toitures de l'ensemble des bâtiments du domaine, la cour d'honneur et sa terrasse, le jardin d'agrément avec sa motte et son réseau hydraulique, l'allée d'accès)



Le Patrimoine bâti non protégé



Au-delà des monuments historiques classés, certains éléments bâtis bien que n'étant pas protégés présentent un caractère patrimonial intéressant : Manoir du de la Bretonnière et de l'Imbergerie, ancienne abbaye de Clairets, petit patrimoine (Croix, calvaire, Chapelle Saint-Martin), patrimoine industriel (entreprise Abadi).

En effet, le passé a laissé à la commune des édifices dignes d'être maintenus en raison de leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes.



Certains éléments du patrimoine bâti peuvent faire l'objet d'une identification au titre de la loi paysage avec soumission à permis de démolir.

Trois unités paysagères :

- Le plateau
- les espaces bocagers
- La vallée de l'Huisne

Le plateau

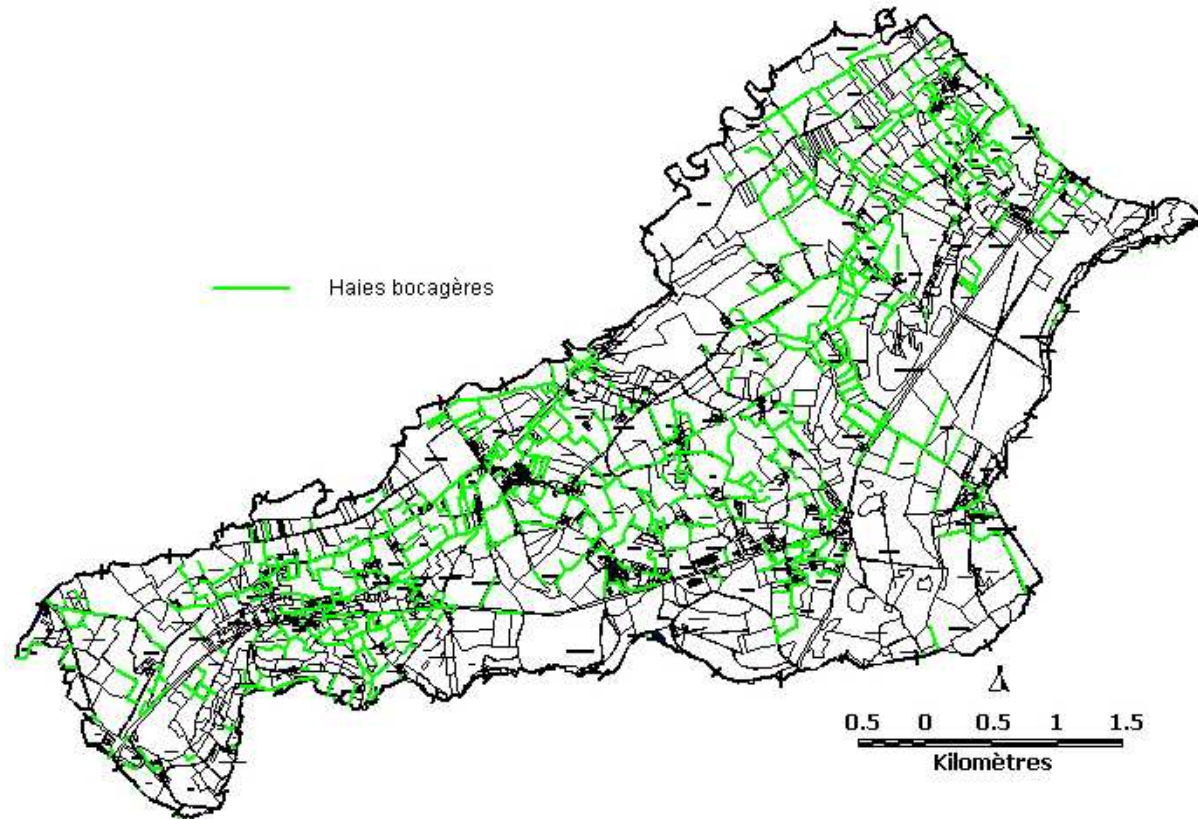
- Plateau situé de part et d'autre la RD 923
- les labours ont remplacé les herbages sur les terres limoneuses et occupés par des cultures céréalières.
- Sur les bordures de ces plateaux et les terrains ingrats pour l'activité agricole, des boisements conséquents subsistent.
- Bocage persiste sous une forme moins dense avec un élargissement des mailles parcellaires
- Situation de ces espaces sur les points hauts du territoire offrent des vues panoramiques sur le Perche
- Développement d'une urbanisation diversifiée de part et d'autre de la RD 923 (occupations résidentielles, activités industrielles, artisanales et commerciales)

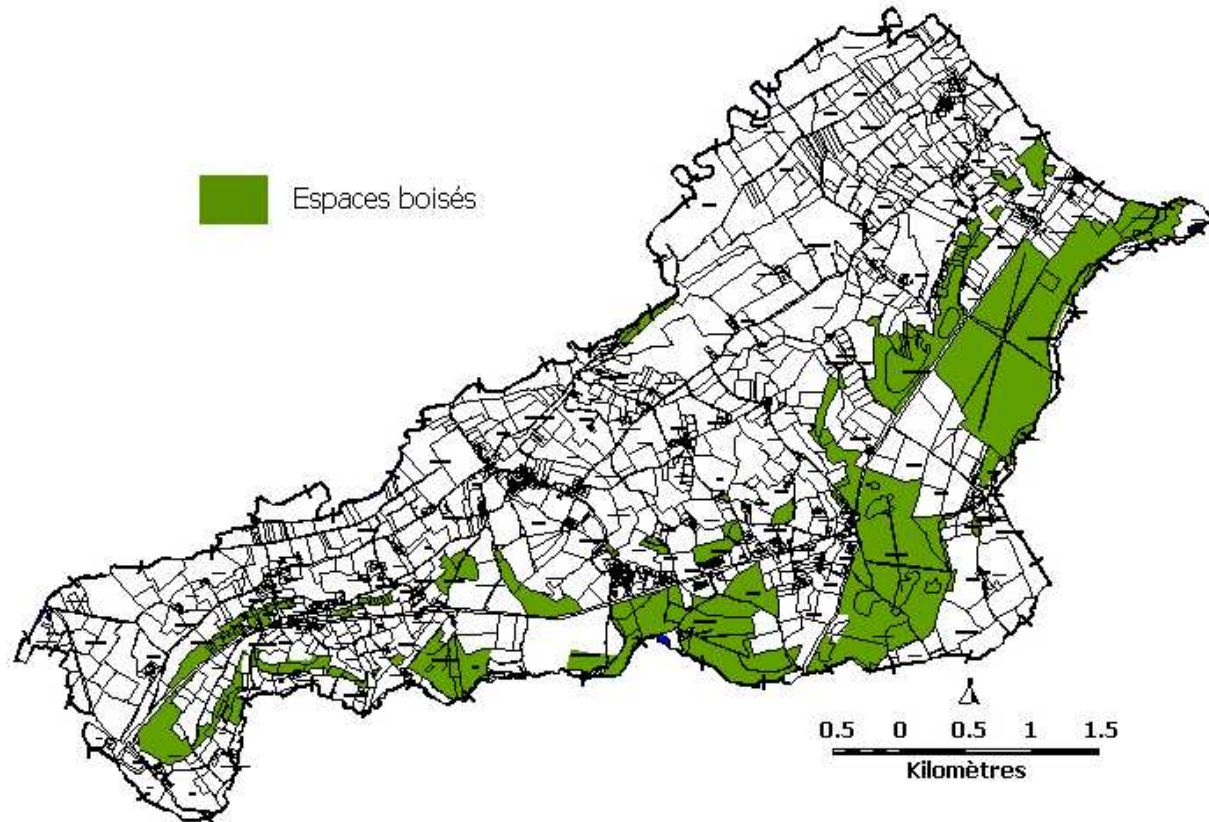


les espaces bocagers

- Sur les espaces agricoles situés en bordure des plateaux, le maillage bocager de pente est resté plus dense et continu dans une topographie accidentée.
- La taille des parcelles est variable avec un bocage plus ou moins dense renforcé par de nombreux boisements sur les pentes les plus abruptes composés d'argiles à silex.
- La présence de multiples vallons donnent naissance à des micro-paysages avec un bocage fermé limitant les perceptions lointaines notamment à hauteur du vallon de la Jambette.







- Quelques vergers isolés se retrouvent autour du bâti traditionnel. Les vergers constituaient des espaces de transition entre les espaces agricoles et les fermes.

- Certains sites (La Thibaudière, château de Launay) ont fait l'objet de plantations récentes.

Le maintien des vergers est souhaitable car ils présentent plusieurs intérêts :

- densification de la végétation et constituant d'un élément du paysage Percheron
- intérêt paysager et patrimonial



Vallée de l'Huisne

- Vallée de l'Huisne caractérisé par la grande largeur de son lit où le réseau de haies bocagères basses apparaît très lâche.
- Elle s'écoule au milieu de larges prairies dessinant de courts méandres encadré de ripisylves
- Simplification du paysage lié à l'activité agricole



Sensibilités paysagères

Le territoire se décompose en deux parties distinctes dont la sensibilité est variable.



Zones sensibles : Cette zone se décompose en deux secteurs :

- Les coteaux situés sur le versant nord-est se détachent dans le paysage car cet espace s'élève dans l'horizon jusqu'à la RD 923. La présence de boisements, de lisières de qualité d'un patrimoine bâti riche nécessite de préserver ces espaces. Il convient également de préserver les cônes de vue depuis cet axe routier sur la vallée de l'Huisne et au-delà sur le Perche.
- La vallée de l'Huisne est largement perceptible depuis les hauteurs de Mâle et son paysage apparaît fortement simplifiée par l'agriculture. Sa mise en valeur nécessite la préservation des prairies, zones humides et haies existantes.

Zone très sensible : La sensibilité paysagère est forte à l'intérieur et au contact du centre bourg de Mâle composé essentiellement d'un bâti vernaculaire.

Il s'agit d'un point d'appel dans le paysage, possédant en son sein des éléments remarquables comme l'église.

Des perspectives de qualité sont présentes sur le centre bourg et notamment depuis l'ouest du territoire. Ces paysages affirment la relation étroite avec les espaces agricoles grâce notamment aux haies et jardins potagers qui les côtoient. Il convient de préserver ces espaces de toute urbanisation.

- Les vues convergentes sur le patrimoine bâti sont autant d'atouts pour l'identité du village



Sensibilités paysagères






- La première grande orientation du Parc naturel Régional du Perche est de préserver et valoriser les patrimoines du Perche et notamment les paysages identitaires du Perche.
- Sur le territoire de Mâle, il apparaît nécessaire d'agir pour la préservation des haies bocagères notamment sur les coteaux, élément identitaire du Perche.

Il convient également de préserver les axes de circulation majeurs pour la perception de la qualité des Paysages du Perche. A ce titre de nombreux points de vue remarquables sont présents le long de la RD 923.

- Le développement urbain doit être maîtrisé (implantation, image des extensions urbaines).

Trois grands types d'espaces pour la nature et les paysages caractérisent le Plan du Parc. Ces grands types d'espaces constituent avec leurs orientations de gestion, la toile de fond du Plan du Parc.

-  Améliorer les performances environnementales des espaces de culture pour la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau et leur valorisation paysagère.
-  Préserver impérativement les prairies et le bocage, éléments essentiels à la biodiversité du Perche, et qui constituent l'essence même de son identité paysagère.
-  Préserver et enrichir la biodiversité des forêts et des espaces boisés, ainsi que leur attractivité paysagère.





PAYSAGE

FORCES

- Juxtaposition de paysages : vallées, boisements, versants
- Présence des vallées de l'Huisne et de la Jambette
- Présence d'un bocage encore dense sur les coteaux
- Présence d'un patrimoine bâti de qualité
- Des points de vue remarquables depuis la RD 923 sur la vallée de l'Huisne et le Perche

FAIBLESSES

- Ouverture progressive des paysages par la réduction des haies et des plants de pommiers
- Urbanisation des lisières des forêts (Bois de l'Anis)
- Urbanisation linéaire le long des axes de communication (RD 288 et RD 923)

ENJEUX

- Protéger les haies fonctionnelles et boisements
- Protéger les fonds de vallée (zones humides, vallée de l'Huisne et de la Jambette)
- Identifier les éléments remarquables du patrimoine bâti
- Préserver les cônes de visibilité depuis la RD 923 sur la vallée de l'Huisne
- Geler le développement linéaire de l'urbanisation diffuse et de la zone d'activité le long de la RD 923
- Maîtriser l'implantation et l'organisation spatiale des extensions autour du bourg

Aménagement de l'espace



- Aménagement de l'espace marqué par une urbanisation bipolaire : le centre bourg constitué d'une bâti majoritairement ancien et le lotissement du Chêne vert à proximité de la RD 923
- Les zones urbanisées, en dehors du bourg et de l'agglomération, se présentent, soit sous formes de hameaux (regroupements de maisons rurales, généralement développées autour d'un point d'eau), soit sous forme d'exploitations agricoles et de fermes (une seule habitation, généralement située au bout d'un chemin reliant la route principale).
- L'absence de documents d'urbanisme a entraîné une dispersion de l'habitat récent avec une urbanisation linéaire le long de la RD 288 sur la route du Theil-sur-Huisne mais également au contact du Château de Launay.
- La RD 923, de par sa situation sur une ligne de crête, constitue une vitrine des paysages du Perche. Il apparaît nécessaire de maintenir l'ouverture visuelle de cet axe sur ces panoramas.



Le village et les extensions récentes

- Tissu urbain développé à partir du noyau historique puis en suivant les voies de communication.
- Cœur historique de Mâle (église, mairie) se situe à la cote 110-115 mètres.
- Ce site et l'ancienneté de l'urbanisation se traduisent par un patrimoine bâti riche et un tissu urbain dense imbriqué avec la présence de nombreuses venelles ouvrant sur des jardins.

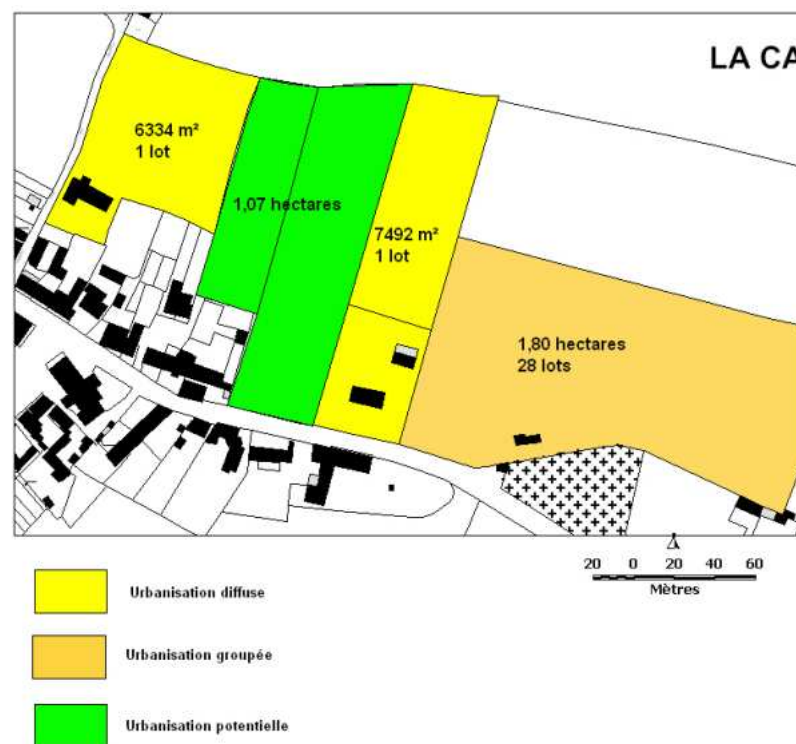


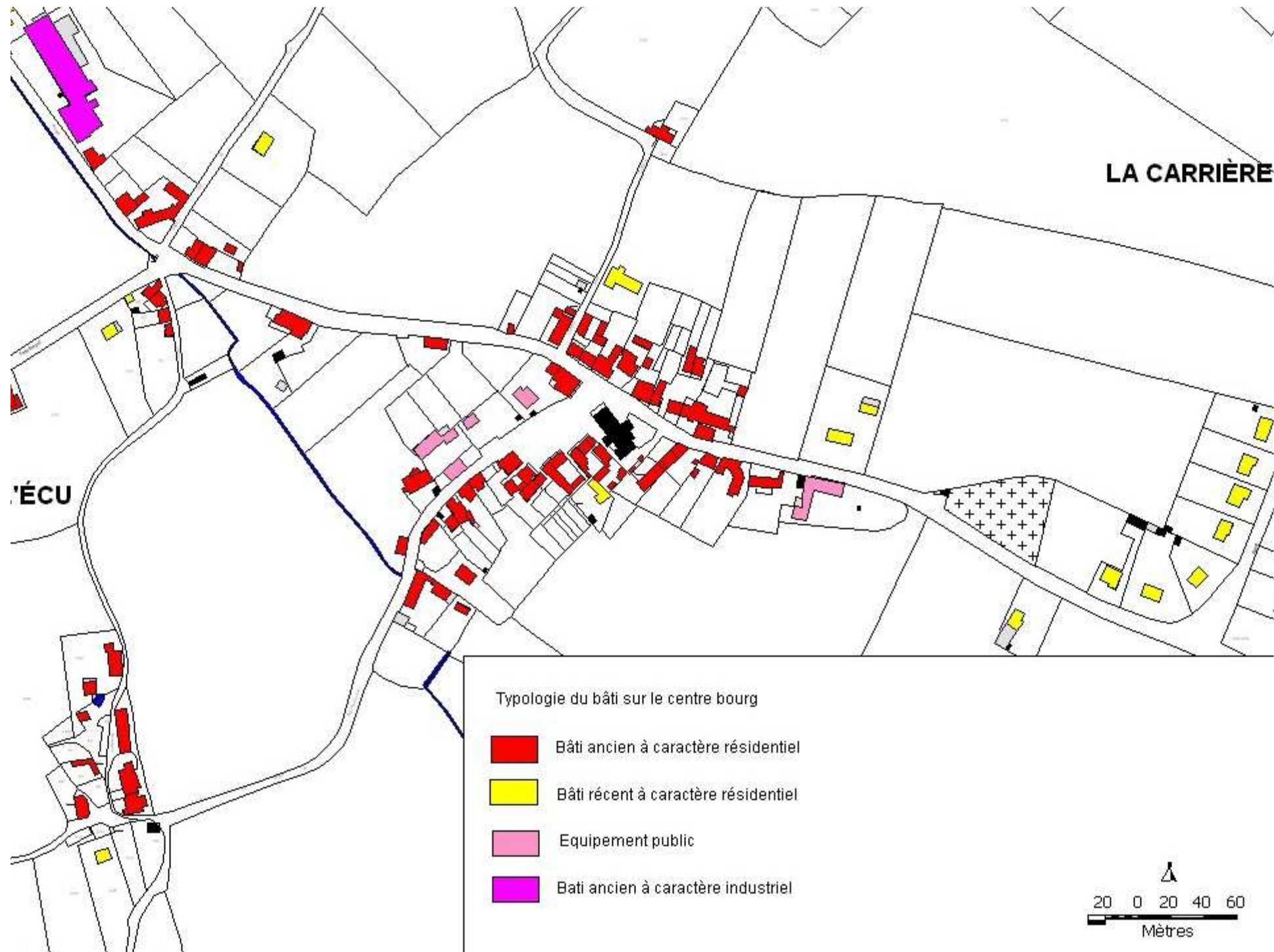
Peu de constructions nouvelles se sont développées au cœur de cette zone urbaine.



Consommation de l'espace et absence de réflexion d'aménagement d'ensemble

- Deux constructions diffuses se caractérisent par une consommation importante des espaces avec des superficies très importantes (1,3 hectares).
- Au delà de cette consommation d'espace, cette urbanisation diffuse interdit aujourd'hui un développement cohérent des zones d'urbanisation contiguës et notamment l'absence de liaisons entre les zones d'urbanisation actuelles et futures.
- En effet, une opération de lotissement privé d'un potentiel de 28 lots est en cours de commercialisation entre les centre bourg et le cimetière et apparaît contiguë à cette urbanisation diffuse.





- Extensions récentes développées ex-nihilo sur le rebord du plateau au contact de la RD 923 mais également le long de la RD 288.



- Opérations diffuses ou groupées se démarquant fortement par leur forme, leur implantation, leur proportion, la couleur des enduits.
- Opérations de lotissement ne s'accompagnant pas d'une végétation adaptée (thuyas) et renforcent cette rupture avec l'environnement naturel.
- Positionnement en bordure de plateau, la qualité du traitement de l'interface avec les espaces agricoles apparaît insuffisant.



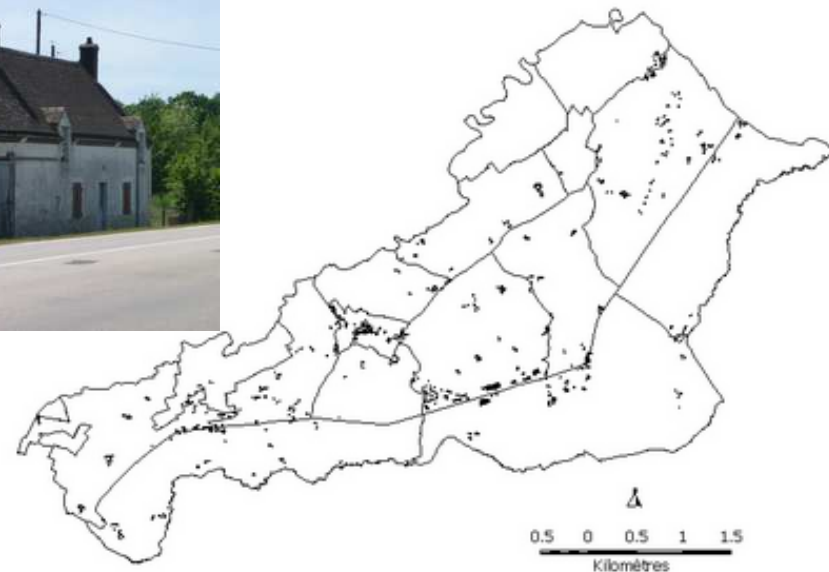
Le Mitage

Des constructions récentes de part leur architecture et/ ou les teintes utilisées sont souvent détachées de l'identité percheronne et sont d'autant plus perceptibles quand elles sont installées sur des espaces vierges de toute urbanisation.



L'habitat dispersé

- Espace rural caractérisé par un habitat très dispersé caractéristique du Perche, dont la valeur esthétique participe à la renommée du pays du Perche.
- Absence de hameaux véritablement structurés, les principaux sont localisés principalement le long de la RD 923 (Le Gibet et Malbroue) ou sur les terrasses (La Morinière, les Bordes)
- Urbanisation linéaire s'est développée le long des axes de communication (RD 288, bois de l'Anis)
- Quelques bâtiments vacants ont été recensés dans le cadre du diagnostic agricole et d'autres pourraient faire l'objet d'un changement de destination s'ils ne compromettent pas l'activité agricole.



L'espace urbanisé de la zone d'activité « Les Boulaies »

- Espace urbanisé concentré le long de la RD 923 sur le plateau.
- Urbanisation développée de part et d'autre de cet axe de communication en fonction des opportunités foncières.
- Zone d'activité ne présentant pas de qualité architecturale et paysagère particulière
- RD 923 constitue un paysage vitrine sur le Perche mais est également caractérisé par une urbanisation dense et linéaire qu'il est nécessaire de contraindre dans le cadre de l'élaboration du PLU.



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

FORCES

- Secteur ancien fortement densifié
- Qualité patrimoniale du bâti sur le centre bourg et hameaux
- Absence d'extension urbaine non maîtrisée au contact direct du bourg ancien
- Qualité et valorisation des transitions paysagères à hauteur du bourg



FAIBLESSES

- Importance visuelle des nouvelles constructions (pavillons ou hangars agricoles) dans un paysage vulnérable (coteaux, lisières)
- Urbanisation linéaire le long des axes de communication
- Opération de lotissement déconnecté du bourg originel
- Forte consommation de l'espace agricole
- Développement de zones d'activité le long de la RD 923 sans réflexion d'aménagement
- Peu de hameaux véritablement structurés

ENJEUX

Maîtriser le développement de la construction :

- en privilégiant l'implantation de zones organisées d'habitat en zone d'agglomération
- en évitant l'urbanisation linéaire le long des axes routiers
- en privilégiant les liaisons douces entre les lotissements et le centre bourg
- en privilégiant l'imbrication du végétal au bâti sur les franges urbaines (éviter la rupture espace bâti/espace agricole)
- en maîtrisant l'implantation et l'organisation spatiale des opérations d'aménagement en cohérence avec le tissu urbain ancien
- en préservant les perspectives remarquables depuis la RD 923

Organisation spatiale



Milieu naturel



Vergers



Plantations



Espaces boisés



L'Huisne et la Jambette

Milieu humain



Centre ancien



Zone agglomérée



Hameaux



Activité agricole



Activités industrielles et artisanales

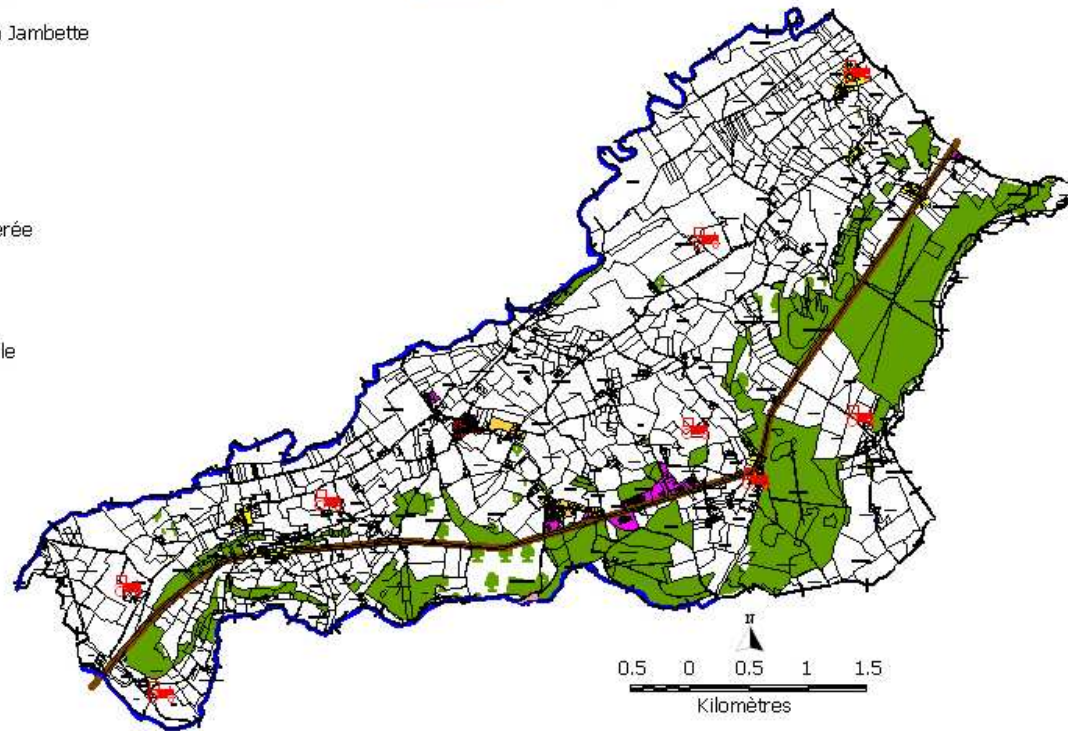


Activités commerciales

Infrastructures et déplacements



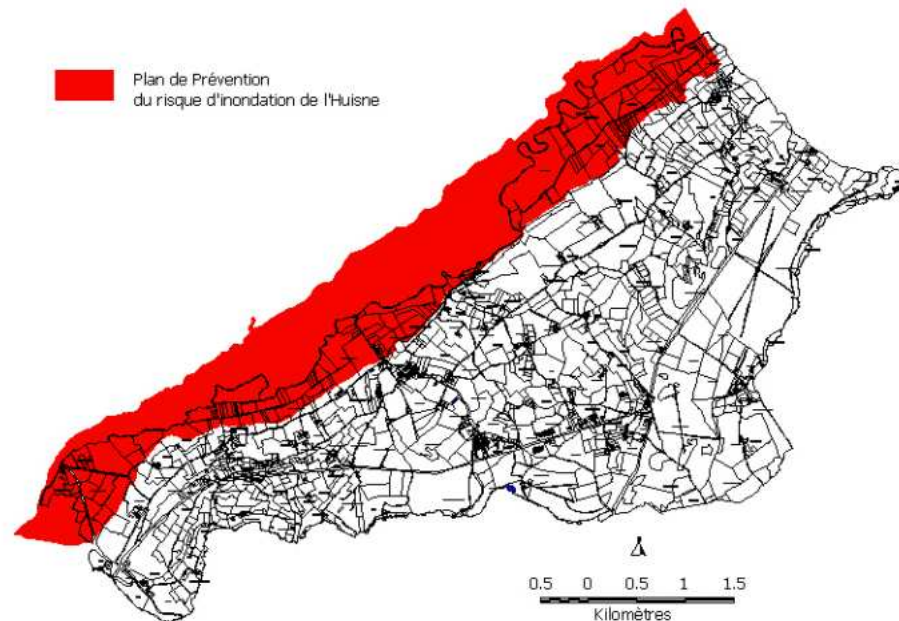
Rout départementale 923



I.5 Risques naturels

Risque inondation

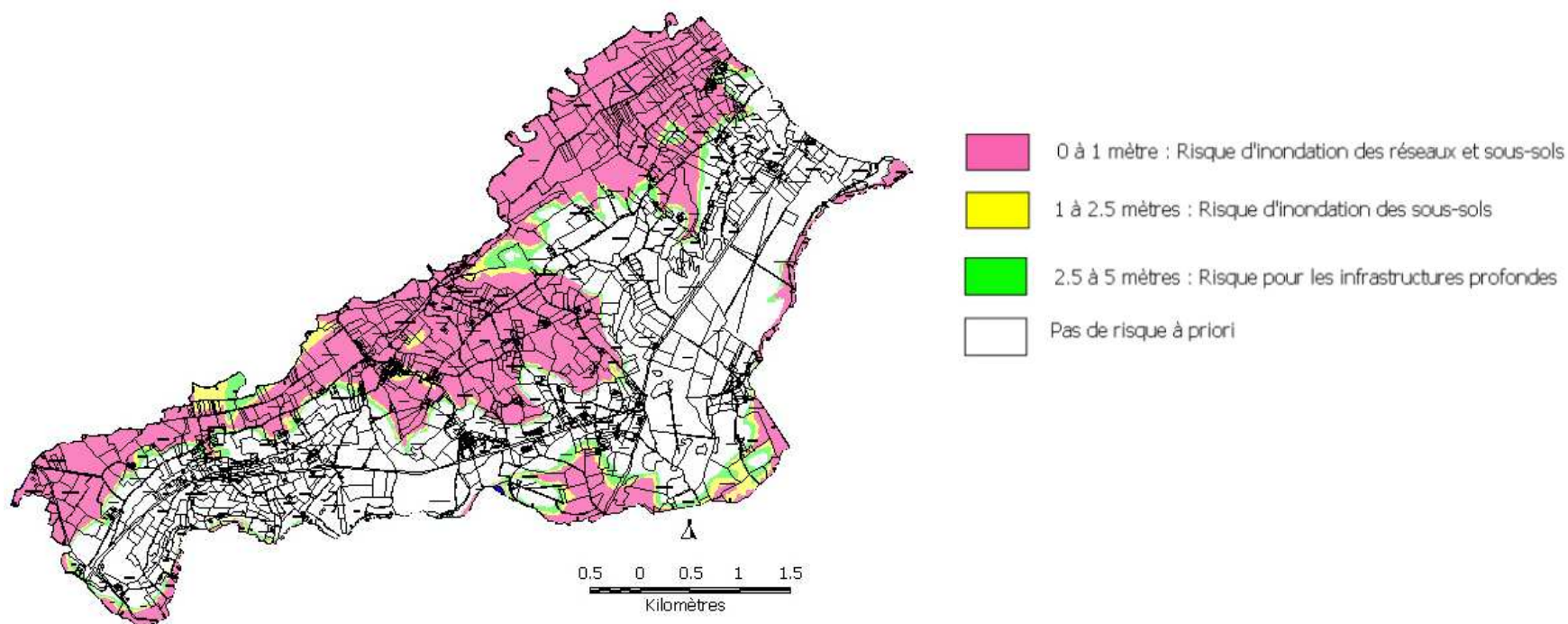
- Présence d'un risque d'inondation le long de l'Huisne
- Présence d'un Plan de Prévention de risques d'inondation permettant de bien identifier les aléas



Il apparaît nécessaire d'interdire tout développement de l'urbanisation dans des espaces concernés par le risque inondation

Risque remontées de nappes phréatiques

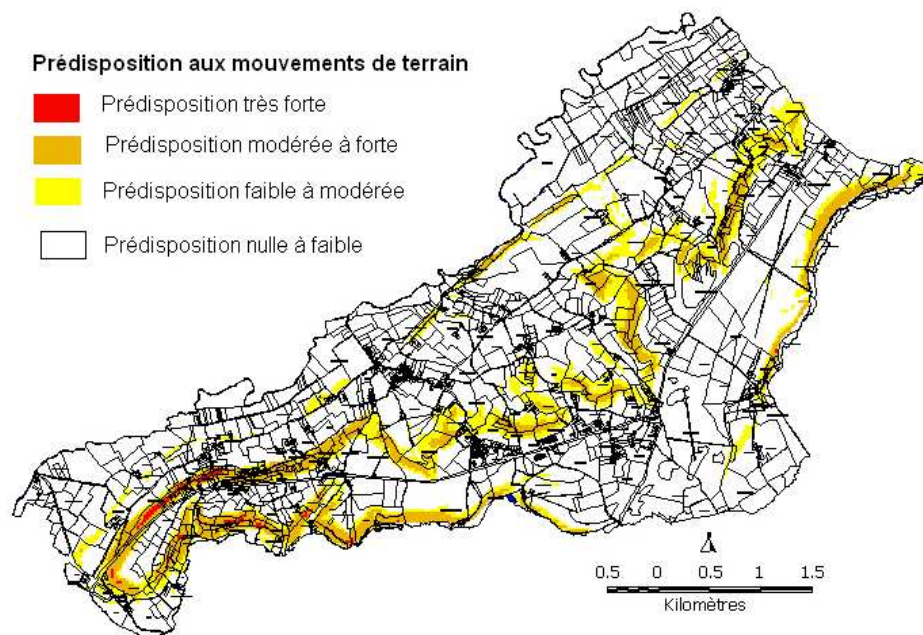
Le PLU devra appréhender ce risque de remontées de nappes phréatiques en interdisant dans les zones de remontées de nappes, les sous-sols enterrés ainsi que les citernes enterrées pouvant contenir des produits dangereux.



I.5 Risques naturels

Risque mouvement de terrain

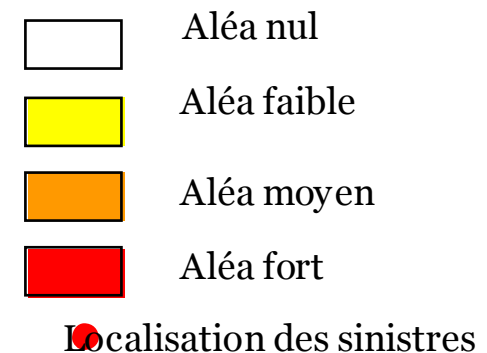
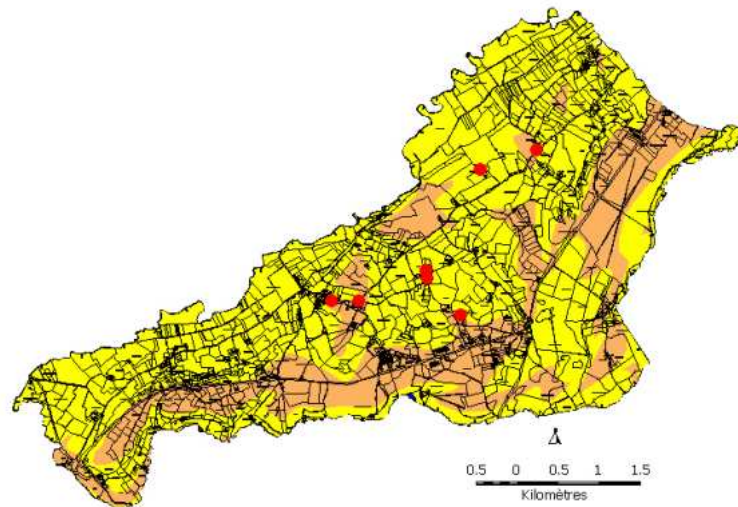
- En rouge sont représentés les terrains à forte pente où ont été observés, dans certains secteurs, des glissements et du fluage de pentes classiques. Le danger est ici évident. Le déclenchement de telles coulées peut y être instantané avec aucune possibilité d'alerter ni d'évacuer les populations.
- Enjeu moyen car zone à risque situé à proximité de zone habitée (La Morinière, La Grangette)



Il apparaît nécessaire d'interdire toute urbanisation dans des espaces concernés par un aléa fort.

Risque gonflement retrait des argiles

- Phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus pour l'essentiel à des variations de volume de sols argileux sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau.
- Phénomènes des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.
- Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans une période de temps donnée. Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.
- Sur la commune de Mâle, l'aléa est qualifié de faible à moyen. Ainsi 7 sinistres ont été localisés sur la commune entre 1993 et 2003



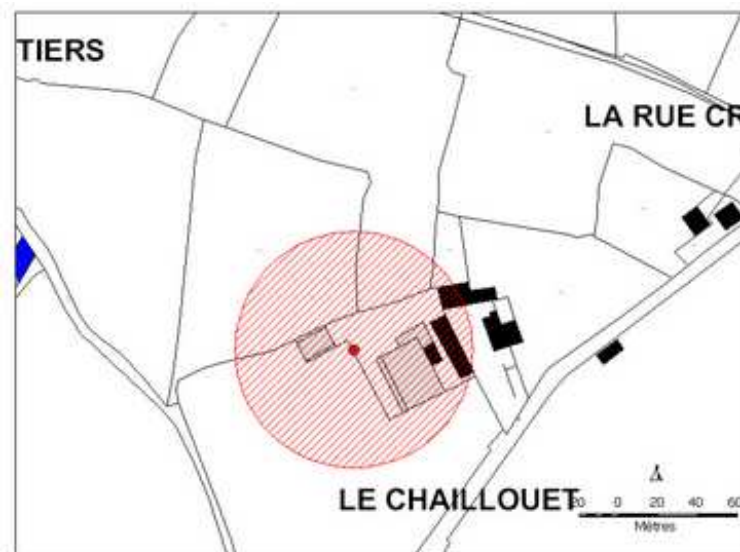


Cavités souterraines

- Contexte morphologique de plateaux et la nature essentiellement calcaire du sous-sol sont deux facteurs favorables à la présence de l'exploitation de la marne. Sur le plateau la craie est recouverte par des formations superficielles plus ou moins épaisses (argiles à silex, sables, limons). Les versants sont recouverts par des dépôts de pentes (colluvions) issus des formations argileuses et limoneuses.
- Nature des cavités sur la commune est principalement liée à la présence d'extraction à ciel ouvert mais d'autres non repérés peuvent également d'origine karstique (points d'infiltration, béttoire naturelle).
- De nombreuses présomptions de carrières souterraines sont présentes sur Mâle sachant que les études menées sur la commune de Ceton limitrophe à Mâle ont déterminé la présence de plus de 70 indices (effondrement, affaissement, dépression topographique). La toponymie certains lieux ne laissent pas de doute sur la présence d'anciennes exploitations (La carrière).
- Dans le cadre de l'élaboration du zonage, il apparaît nécessaire d'éviter le développement de zones d'urbanisation futures sur des espaces où le risque de cavités souterraines est présent (centre bourg, Le Chaillouet).
- Nécessité dans le cadre de l'élaboration du PLU d'affiner la connaissance sur l'existence de cavités souterraines ou de présomption notamment sur les espaces susceptibles d'être classés en zone constructible. A ce titre, les investigations devront permettre d'identifier clairement le risque, d'en analyser la teneur et de s'assurer de l'absence d'autres vides.

Il apparaît nécessaire d'interdire toute urbanisation dans un périmètre de 60 mètres autour de l'indice

Localisation des cavités souterraines



**Il apparaît nécessaire d'interdire toute urbanisation
dans un périmètre de 60 mètres autour de l'indice**

I.5 Risques technologiques



Installations classées pour la protection de l'environnement

- Installations classées sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers et des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

La commune de Mâle compte 5 installations classées, à la date de prescription de l'élaboration du PLU :

- 4 sont soumises au régime de la déclaration (établissements Bœuf, Bouteaux, GMM et Renaudin)
- 1 est soumise au régime de l'autorisation (établissements J.M.C.)

Risque exposition au plomb

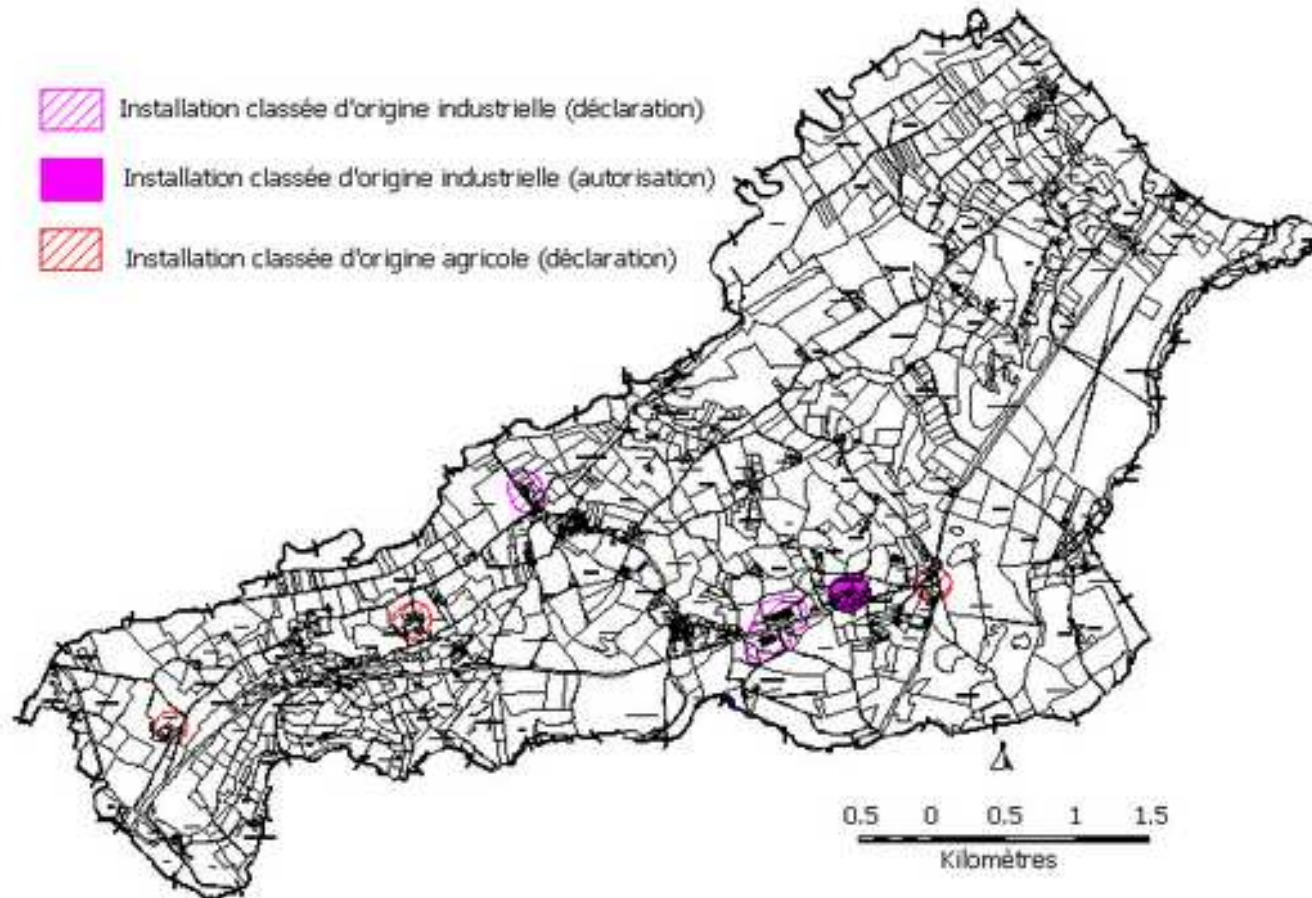
classement en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003

Exploitations agricoles

A la date de l'élaboration du P.L.U., trois installations étaient classées sur le territoire communal. Ces installations classées sont liées à la présence d'élevage mixte (vaches laitières, bovins) mais également d'un élevage porcin.

Le contrôle de ces installations classées est assuré par la Direction Départementale des Services Vétérinaires.

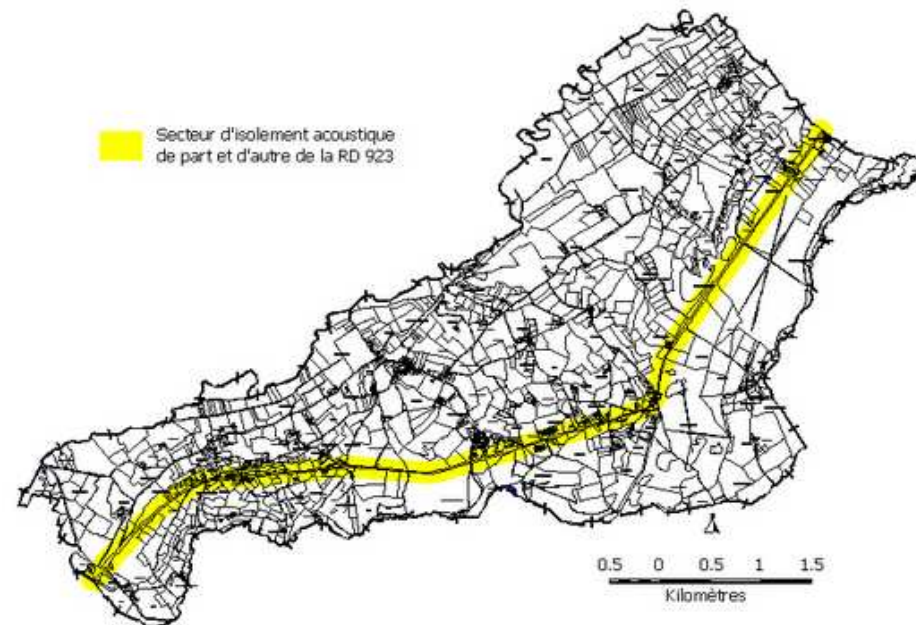
Nom	Localisation	Régime	Décision	
SAUVEE Pierre	Le Bouillon	Déclaration	18/06/1985	
EARL des deux Lys	Le Bignon	Déclaration	05/02/2002	
GAEC SELLOS	Le Gibet	Déclaration	05/02/03	



Les installations classées devront faire l'objet d'une attention particulière en évitant le développement de zones d'urbanisation à caractère résidentielle à proximité

I.5- Nuisances sonores

- Commune concernée par l'arrêté préfectoral rectificatif du 16 septembre 2005 afin de protéger les constructions contre les nuisances sonores.
- Prise en compte des secteurs déterminés en fonction d'un niveau sonore de référence et à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'action sociale, de même que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Route départementale 923 classée dans la catégorie 3 correspondant à une largeur de 100 mètres des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la voie.
- Le report de ces secteurs aura pour conséquence d'imposer aux constructeurs un niveau d'isolation acoustique en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure.



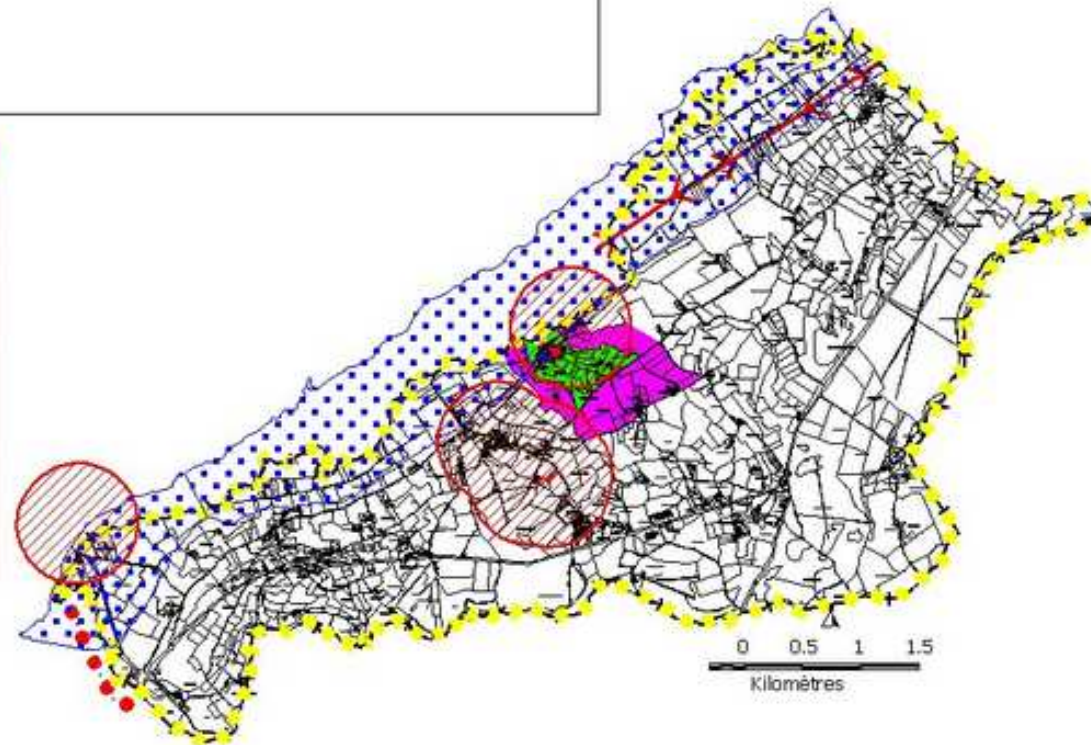
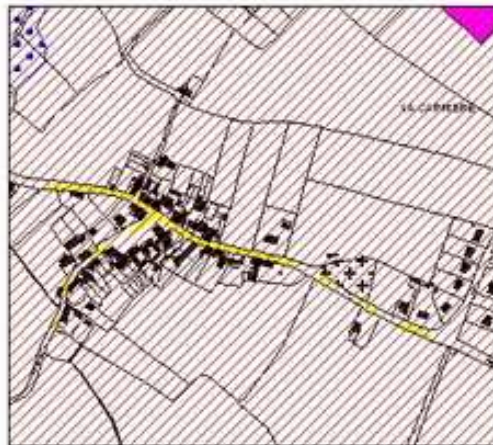
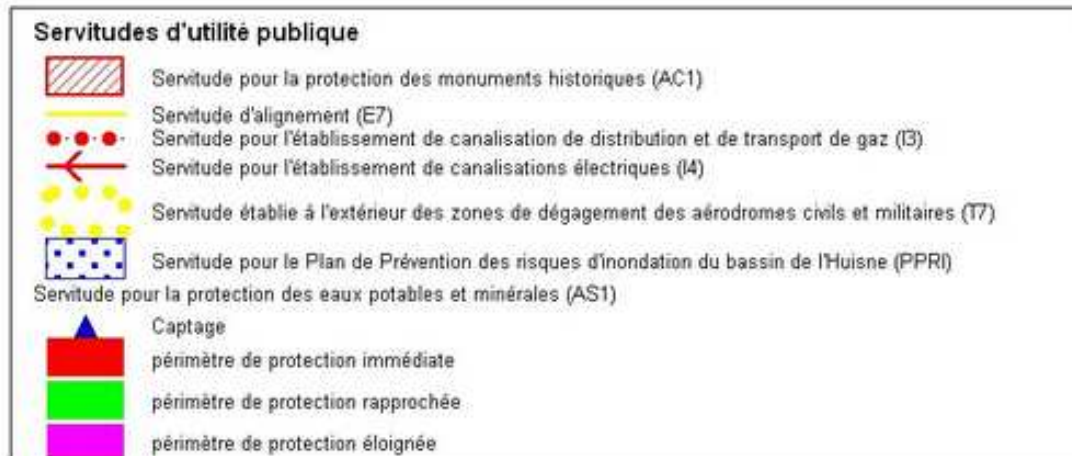
I.6 Servitudes d'utilité publique



servitudes présentes sur le territoire :

- Servitude AC1 : Servitude pour la protection des monuments historiques
- Servitude EL7 : Servitude d'alignement (RD 288 par délibération du Conseil Général en date du 19 août 1985, voie communale n°100 en date du 02 octobre 1895 au lieu-dit « la Bellangerie »)
- Servitude I4 : Servitudes pour les canalisations électriques
- Servitude I3 : Servitude de gaz
- Servitude PT3 : Communications téléphoniques et télégraphiques
- Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)
- Servitude AS1 : Conservation des eaux, Protection des eaux potables et minérales
- Servitude PPRI : Plan de Prévention des risques d'inondation du bassin de l'Huisne

I.6 Servitudes d'utilité publique



RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PULIQUE



FORCES

- Présence d'un périmètre de protection des monuments historiques garantissant une architecture de qualité sur l'agglomération
- PPRI du risque inondation à hauteur de l'Huisne

FAIBLESSES

- Cumul de plusieurs risques naturels (cavités, inondation, remontées de nappes phréatiques, Glissement de terrain, gonflement retrait des argiles)
- Manque de connaissance sur le risque cavités souterraines
- Nuisances sonores à hauteur de la RD 923
- Multiplication des accès sur la RD 923 : risque accidentogène élevé
- Zone d'activité fragilisée par la présence de fonctions résidentielles

ENJEUX

Maîtriser le développement de la construction :

- en interdisant l'urbanisation dans les zones de risques naturels où l'aléa est fort et à proximité des installations classées pour la protection de l'environnement
- en appréhendant le risque de remontées de nappes phréatiques par une réglementation adaptée
- en préservant les zones d'expansion des crues à hauteur de l'Huisne
- en interdisant la création de nouveaux accès sur la RD 923



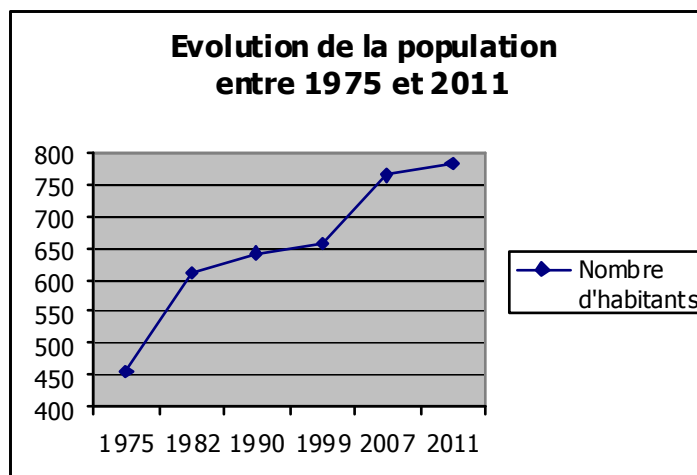
**-TITRE II -
DIAGNOSTIC
SOCIO-ECONOMIQUE**

II.1 Démographie

Augmentation forte et continue depuis 1975

- 458 habitants en 1975 et 785 habitants en 2011
- Augmentation de 36% soit un gain de 280 habitants entre 1975 et 2007 (764 habitants)
- En 2011, cette tendance se confirme avec 785 habitants.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	484	458	611	643	659	764
Densité moyenne (hab/km²)	22,1	20,9	27,9	29,4	30,1	34,9



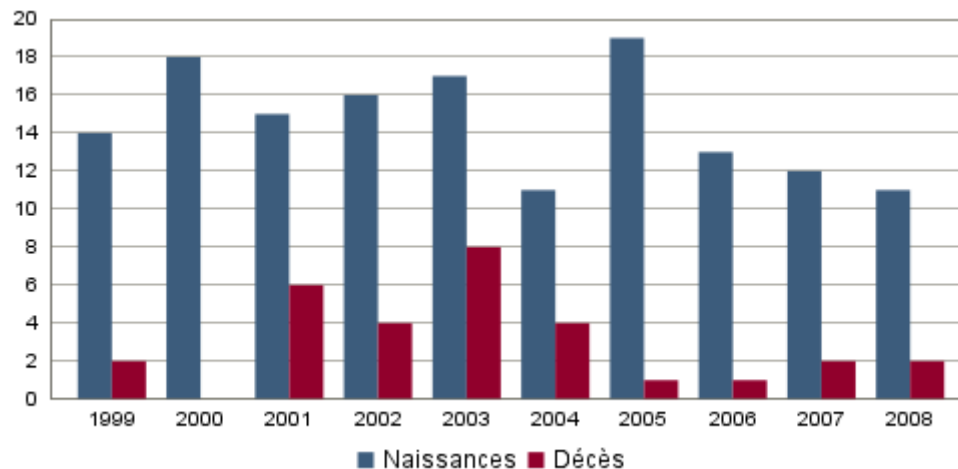
Cumul de soldes naturels et migratoires positifs depuis 1999



- Augmentation de la population entre 1975 et 1982 s'exprime principalement par un solde migratoire fortement positif alors que le solde naturel connaît une croissance moins marquée.
- Accroissement soutenu depuis 1982 par un solde naturel positif alors que le solde migratoire stagne et apparaît même négatif sur certaines périodes (1982 à 1999).

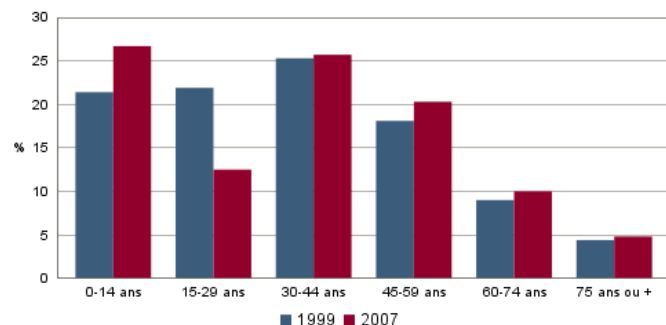
- Accentuation du phénomène lié au cumul de deux soldes positifs sur la dernière décennie
- Solde naturel positif: rajeunissement de la population

Evolution solde naturel par année
entre 2000 et 2008



Rajeunissement important de la population

Evolution de la répartition par tranche d'âge entre 1990 et 2007



	1990		1999		2007	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
0-19 ans	199	30.9%	185	28.07%	247	32.3%
20-39 ans	203	31.6%	193	29.3%	-	-
40-59 ans	139	21.6%	188	28.5%	-	-
60-74 ans	62	9.6%	61	9.2%	77	10.1%
75 ans et plus	40	6.2%	32	4.9%	37	4.8%
TOTAL	643	100,0%	659	100,0%	764	100,0%

- Augmentation des personnes de moins de 19 ans : + 48 unités entre 1990 et 2007 et notamment des très jeunes (moins de 14 ans)
- Augmentation forte de l'indice de jeunesse et nettement supérieur à la moyenne des communes de l'Orne (216 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2007 contre 195 en 1990) (94 dans le département de l'Orne)
- Augmentation du nombre de ménages (+ 32 entre 1999 et 2007)
- Augmentation de la taille des ménages (Moyenne de 2,8 personnes par ménage en 2007 contre 2.7 en 1999)



👉 **DEMOGRAPHIE**

FORCES

- Accroissement de la population
- Tendance au rajeunissement de la population
- Taille des ménages conséquente

FAIBLESSES

- Départ des personnes âgées du territoire communal
- Phénomène de décohabitation à venir

ENJEUX

- Favoriser l'installation de nouveaux ménages afin de permettre la pérennité des équipements existants notamment scolaires
- Adapter l'offre de logements au vieillissement de la population

II.2 L'habitat

Un parc de résidences principales en stagnation



Evolution du parc de logements
entre 1968 et 2007

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	269	262	308	343	323	339
Résidences principales	159	160	205	222	241	273
Résidences secondaires et logements occasionnels	77	81	88	94	60	52
Logements vacants	33	21	15	27	22	15

- Accroissement du parc de logements entre 1999 et 2007 : (+ 16 logements avec une prédominance des résidences principales (+ 12))
- Diminution forte du parc de logements vacants (15 en 2007 soit 4.4 % du parc)
- Stagnation des résidences secondaires (- 6 entre 1999 et 2007 : 15 % du parc mais nettement inférieur à celle de la CDC)
- Parc de logements déséquilibré avec seulement 4 appartements présents sur le territoire

Un parc de propriétaires occupants omniprésent

Evolution du statut d'occupation
des résidences principales
entre 1999 et 2007



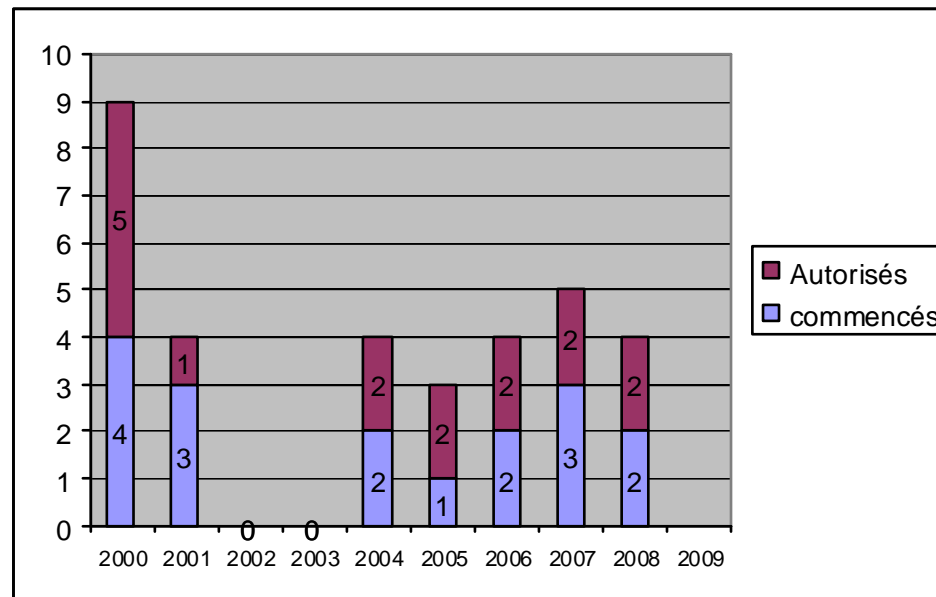
	2007		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	273	100,0	241	100,0
Propriétaire	230	84,3	192	79,7
Locataire	40	14,6	45	18,7
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,4	1	0,4
Logé gratuitement	3	1,1	4	1,7

- Forte majorité de propriétaires (84 % du parc en 2007)
- Parc locatif peu important et en diminution parc social absent (1 logement conventionné)
- Omniprésence des grands logements (4 sur 5 ont 5 pièces minimum)
- Ancienneté d'emménagement est fortement liée au statut d'occupation : les propriétaires occupants ont une ancienneté moyenne d'emménagement supérieur aux locataires (21 ans). Toutefois l'ancienneté moyenne dans le parc locatif public apparaît relativement élevé (9 ans) et s'explique par la présence de loyers adaptés à une population modeste.
- Age moyen des propriétaires occupants est de 50 ans
- Migrations résidentielles faibles : en 2007, 57 % habitaient déjà le même logement
- Mutation dans le parc de résidences principales a eu lieu entre 2001 et 2005 où 125 emménagements ont été recensés soit près de la moitié du parc. Ces emménagements étaient liés à des populations de jeunes actifs avec un ou deux enfants à charge.

Un marché immobilier dynamique



- Marché de l'habitat ancien apparaît tendu et se caractérise par la faiblesse du parc de logements vacants.
- Marché de la construction régulier : entre 2000 et 2008 , croissance moyenne de 2 logements par an
- Depuis 2000, 15 logements neufs commencés
- Croissance fragile principalement liée à un foncier attractif : difficulté de commercialisation du lotissement privé de 18 lots principalement lié à un prix en inadéquation avec la demande



HABITAT



FORCES

- Un parc de logements vacants très faible
- Une sous représentation du parc de résidences secondaires comparé au Perche
- Un parc de résidences principales en augmentation
- Une mutation importante du parc de résidences principales entre 2001 et 2005 avec l'accueil de jeunes ménages avec des enfants

FAIBLESSES

- Une offre locative très faible
- Manque de petits logements
- Offre insuffisante de logements adaptés aux personnes âgées

ENJEUX

- Favoriser les changements de destination en prenant en compte les enjeux techniques, environnementaux et agricoles
- Favoriser une diversification de l'offre de logements et notamment de petits logements locatifs de plain-pied afin de compléter la chaîne du parcours résidentiel

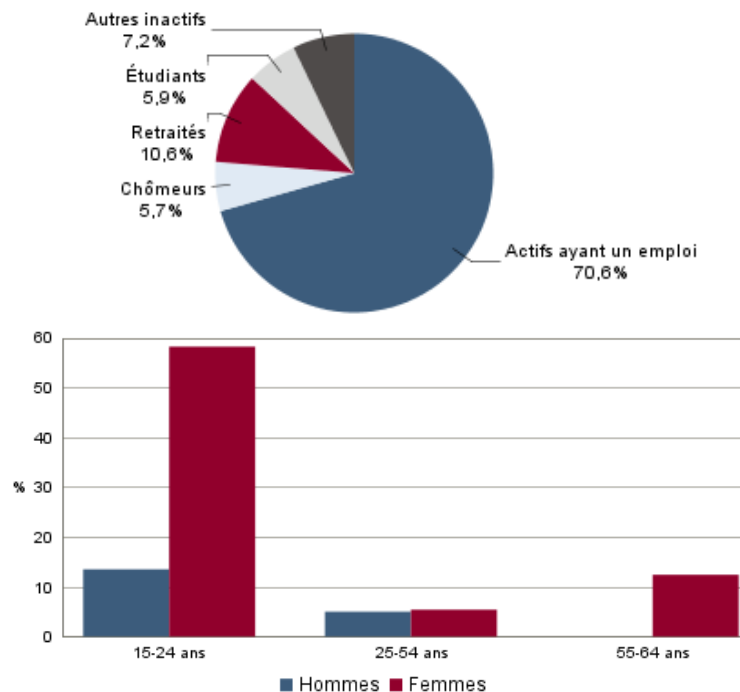
II-3 Economie

Population active en forte augmentation



Répartition de la population active par activité

	2007	1999
Ensemble	486	451
Actifs en %	76,3	77,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,6	67,0
chômeurs en %	5,7	10,2
Inactifs en %	23,7	22,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,9	8,2
retraités ou préretraités en %	10,6	6,9
autres inactifs en %	7,2	7,5



- Augmentation du taux d'activité (proportion d'actifs parmi les personnes en âge de travailler entre 1999 et 2007 (76.3 % contre 71.1 % dans l'Orne en 2007))
- Taux d'emploi (actif ayant un emploi) est de 70.6 %
- 28 habitants au chômage soit 7.5 % de la population active en 2007 (10,5 % dans l'Orne)
- 60 % des jeunes femmes (moins de 24 ans) sont au chômage

Déplacement domicile travail

Evolution du nombre d'emplois
entre 1999 et 2007

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	301	246
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	345	304
Indicateur de concentration d'emploi	87,3	80,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,4	67,8



Lieu de travail des actifs ayant un emploi

	2007	%	1999	%
Ensemble	344	100,0	304	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	60	17,3	58	19,1
dans une commune autre que la commune de résidence	284	82,7	246	80,9
située dans le département de résidence	99	28,9	67	22,0
située dans un autre département de la région de résidence	0	0,0	0	0,0
située dans une autre région en France métropolitaine	184	53,5	179	58,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,3	0	0,0

- Augmentation du nombre d'emplois dans la zone entre 1999 et 2007 (+ 22 % soit 55 emplois supplémentaires).
- Tendance à une augmentation des migrations alternantes entre 1999 et 2007 (seuls 17 % des actifs résidant sur la commune ont un emploi sur Mâle)
- Principaux pôles d'emploi sont situés en dehors de la région : 53 % des actifs travaillent soit sur Nogent-le-Rotrou et La Ferté-Bernard. Toutefois, le site industriel du Theil-sur-Huisne polarise un nombre important d'actifs.

En 2007, sur les 344 actifs ayant un emploi :

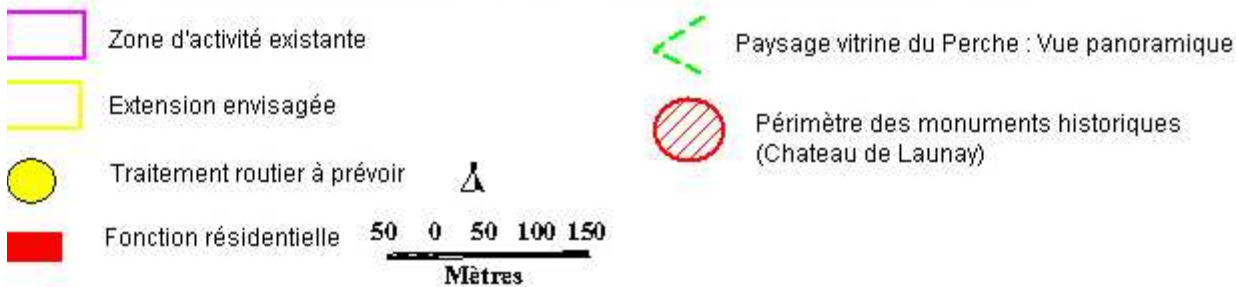
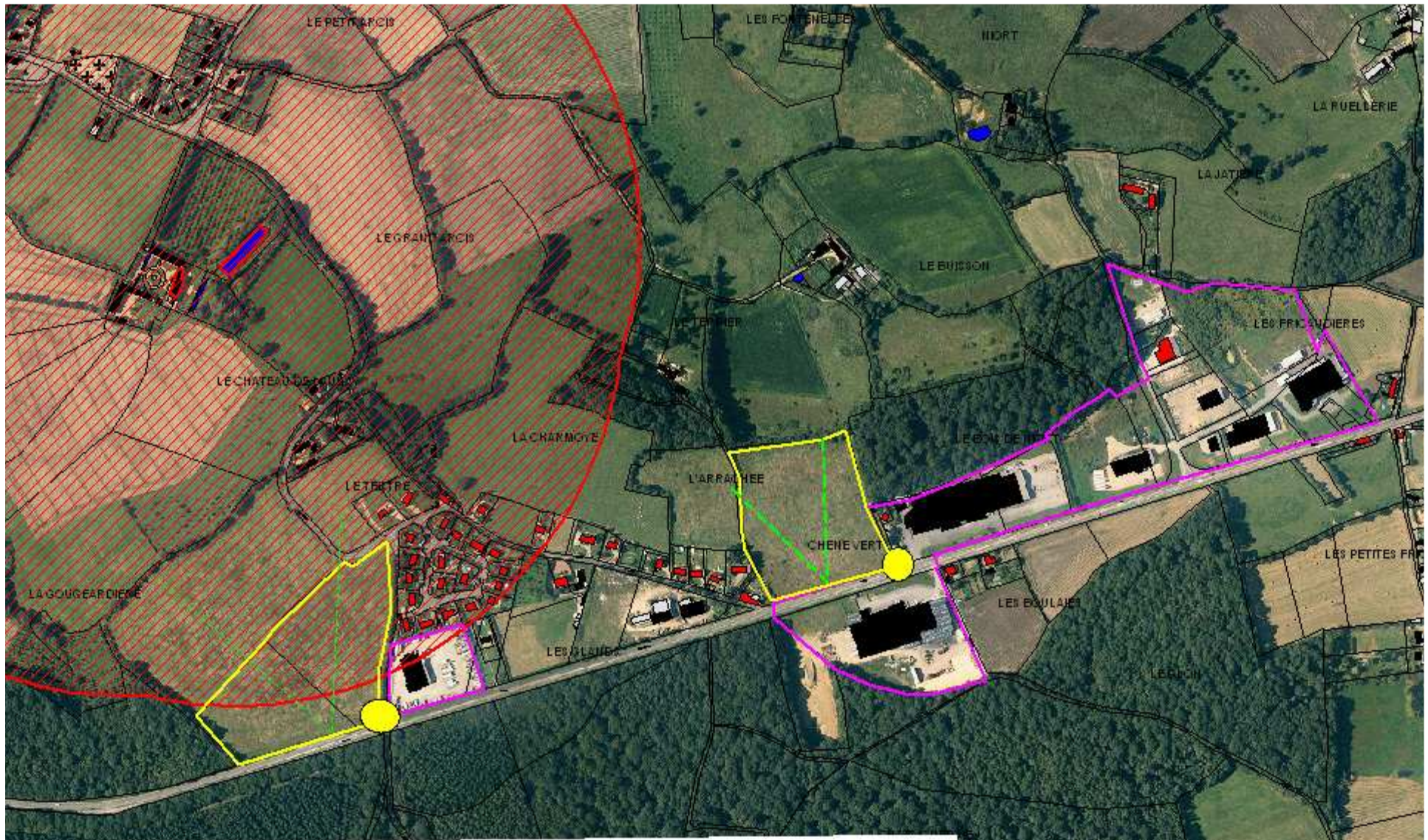
- 60 habitent et travaillent sur Mâle soit 17.3 %
- 99 travaillent dans le département de l'Orne
- 185 travaillent hors de la région



Activité commerciale, artisanale et industrielle

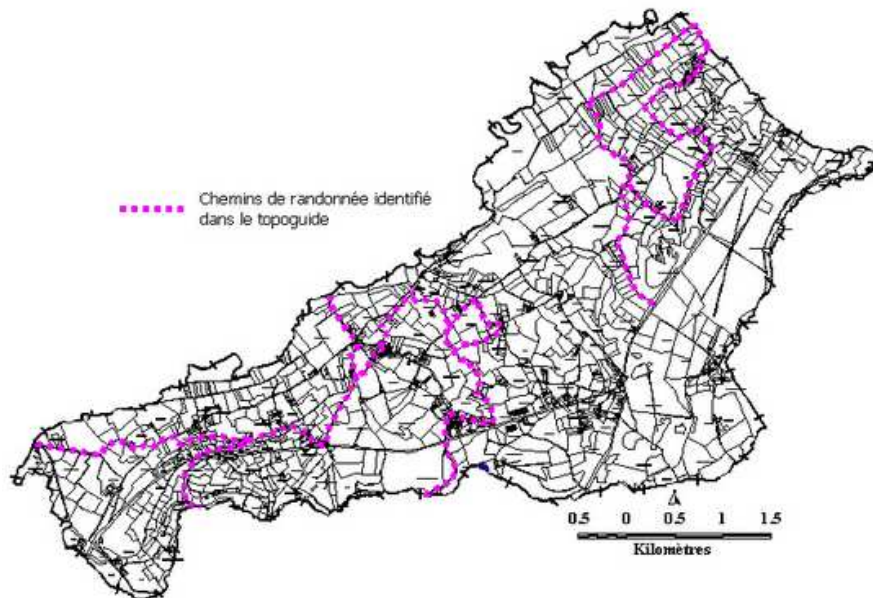
- Offre commerciale nulle sur le territoire à l'exception de deux restaurants
- Rayonnement du Theil-sur-Huisne, Nogent-le-Rotrou et La Ferté-Bernard pour les commerces et services manquants
- Diispersion des activités artisanales, commerciales et industrielles le long de la RD 923
- Fragilité de la zone d'activité des Boulaies lié à la présence de zones d'habitat à proximité et au cœur de cette zone.
- Projet d'extension intercommunale mais présence de nombreuses contraintes :
- Traitement de sécurité sur la RD 923 : urbanisation linéaire
- Faible capacité d'accueil (3 et 4 hectares maximum) : réponse à court terme pour un bassin industriel dynamique
- Proximité de zones d'habitat (lotissement du chêne vert)
- Situation en covisibilité avec les monuments historiques (château de Launay) et ouverture sur les paysages
- Paysage vitrine du Perche : vues panoramiques sur la vallée de l'Huisne et le Perche





Le tourisme :

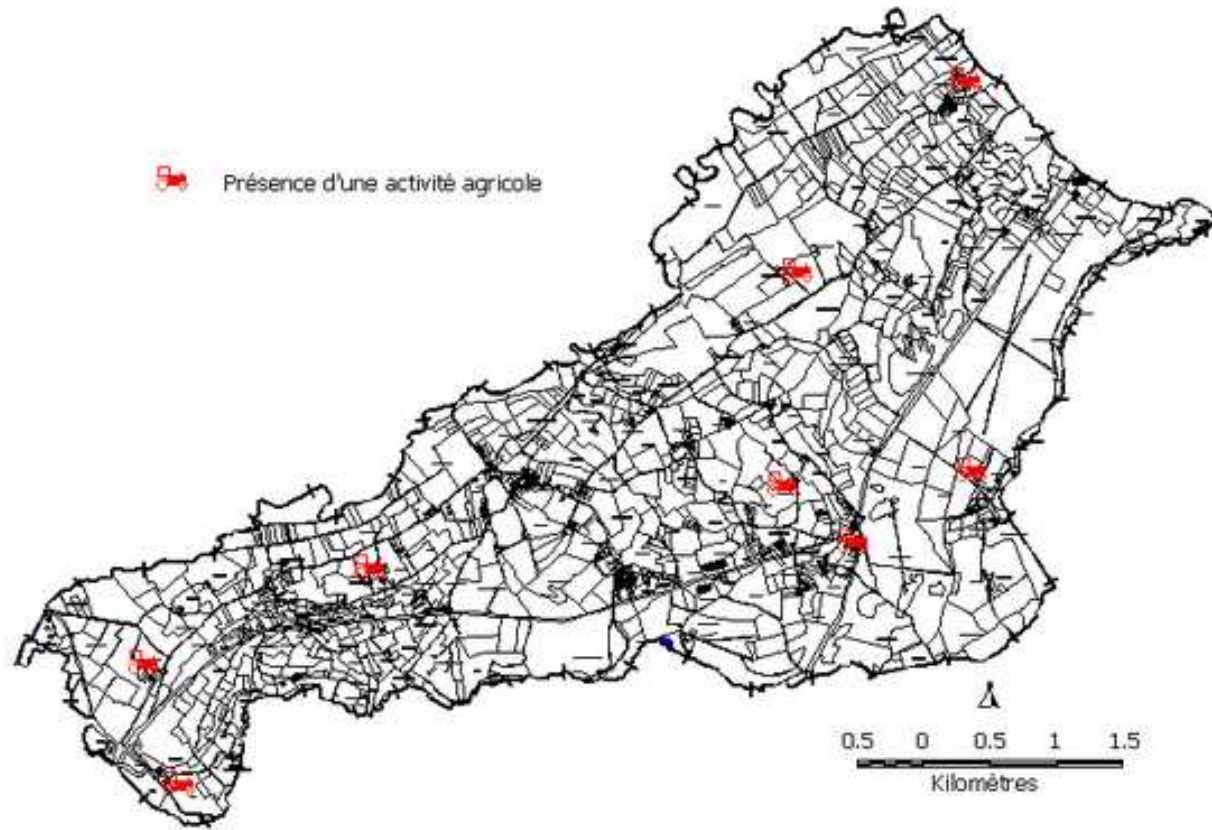
- Des atouts touristiques sur la commune : Activités de Pêche,, Attraction due à son patrimoine architectural, historique, attraction du aux chemins de randonnée (4 circuits de randonnée (30 km)), Attraction lié à son patrimoine paysager (panoramas sur la vallée de l'Huisne et le Perche)
- Capacité d'hébergement touristique insuffisante concentré sur 13 lits présents sur l'hôtel du Gibet
- Promotion touristique à l'échelle intercommunale



L'agriculture



- Prendre en compte la Charte Départementale d'Aménagement dans les projets d'urbanisme :
 - protéger de façon pérenne les sièges d'exploitation,
 - freiner l'étalement urbain et le mitage,
 - contribuer à la préservation des paysages, de la ressource en eau et des milieux fragiles
- 1344 ha en SAU soit 61 % du territoire communal en 2000
- Augmentation de terres labourables entre 1979 et 2000 (534 ha soit 39 % de la SAU)
- Dynamique de l'activité agricole sur le territoire en raison d'une mutation importante depuis 2000 : installation de 4 jeunes exploitants
- Appartenance à deux AOC (camembert de Normandie et Pont l'Evêque)
- 5 exploitations agricoles pérennes à protéger strictement dans le PLU
- 1 exploitation agricole avec une pérennité incertaine



FORCES

- Un niveau d'équipement commercial à proximité
- Une offre d'emplois conséquente sur le territoire et en augmentation
- Augmentation du nombre de jeunes actifs
- Attractivité du territoire liés à son désenclavement routier et sa situation géographique entre plusieurs bassins d'emplois
- Renouvellement des exploitations agricoles



FAIBLESSES

- Vulnérabilité des activités agricoles, artisanales et industrielles lié à un habitat fortement dispersé et la présence de tiers à proximité (Le Gibet, Le Bignon, La Bouchère)
- Migrations alternantes importantes
- Fragilisation de la zone d'activité des boulaies avec la proximité de tiers

ENJEUX

- Fixer les actifs entrant sur le territoire
- Continuer la valorisation touristique du territoire communal (point de vue du Tertre...)
- Réflexion à mener à l'échelle intercommunale sur le développement d'une zone d'activité intercommunale
- Permettre le développement de petites activités artisanales en dehors des zones d'activité
- Protéger et permettre le développement des activités agricoles

II.4 Services et infrastructures

VOIE	LIAISON	TRAFFIC EN 2007
RD 288 Ouest	Vers le Theil-sur-Huisne	307 véhicules /jour
RD 288 Est	Vers Nogent-le-Rotrou	307 véhicules / jour
RD 923	Axe Nogent-le-Rotrou/La Ferte-Bernard	6835 véhicules / jour dont 17 % PL

Réseau structurant

- Présence d'un axe structurant (RD 923)
- Présence de chemins de randonnées valorisés (entretien et inscription de 4 circuits dans un topoguide)
- Dysfonctionnements à hauteur de la RD 923 : Sur la petite Malbroue où la présence de caravanings sauvages présente un risque accidentogène élevé à hauteur du chemin rural de la Jambette.



Aménagement des abords des voies classées à grande circulation

- objectif de valorisation du territoire : gérer la transition entre la ville et son paysage rural.

Le territoire communal est traversé par la route départementale 923 qui est classée voie à grande circulation.

Par conséquent, selon l'article L-111.4 du Code de l'Urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 923. Cette disposition s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes.

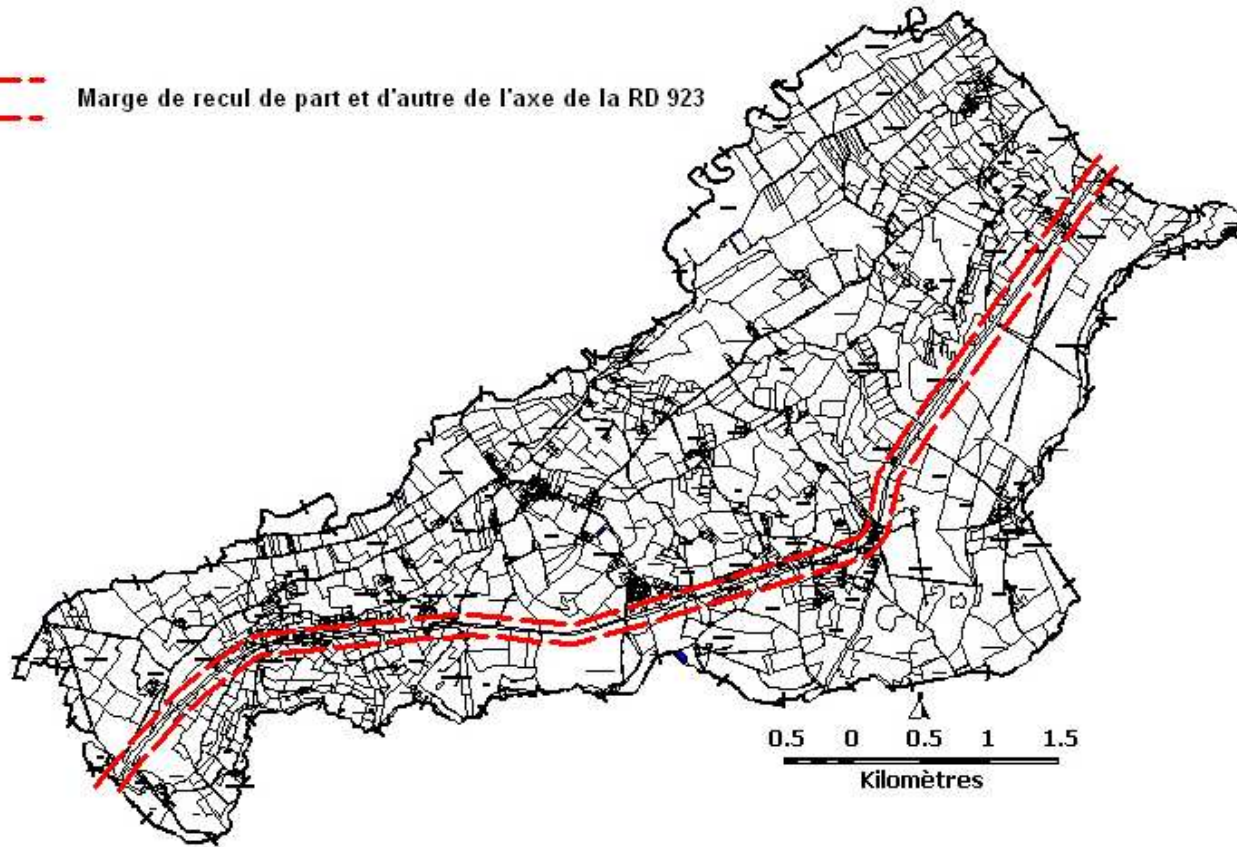
La notion d'espace urbanisé s'apprécie en fonction de la présence de constructions, et non pas en fonction du statut juridique du terrain ou de sa desserte en réseaux. Le panneau ne délimite pas non plus la partie urbanisée.

Un faisceau d'indices permet de déterminer si l'on est dans une partie urbanisée :

- le nombre de constructions existantes ;
- la distance du terrain en cause par rapport au bâti existant ;
- la contiguïté avec des parcelles bâties ;
- le niveau de desserte par les équipements.



 Marge de recul de part et d'autre de l'axe de la RD 923



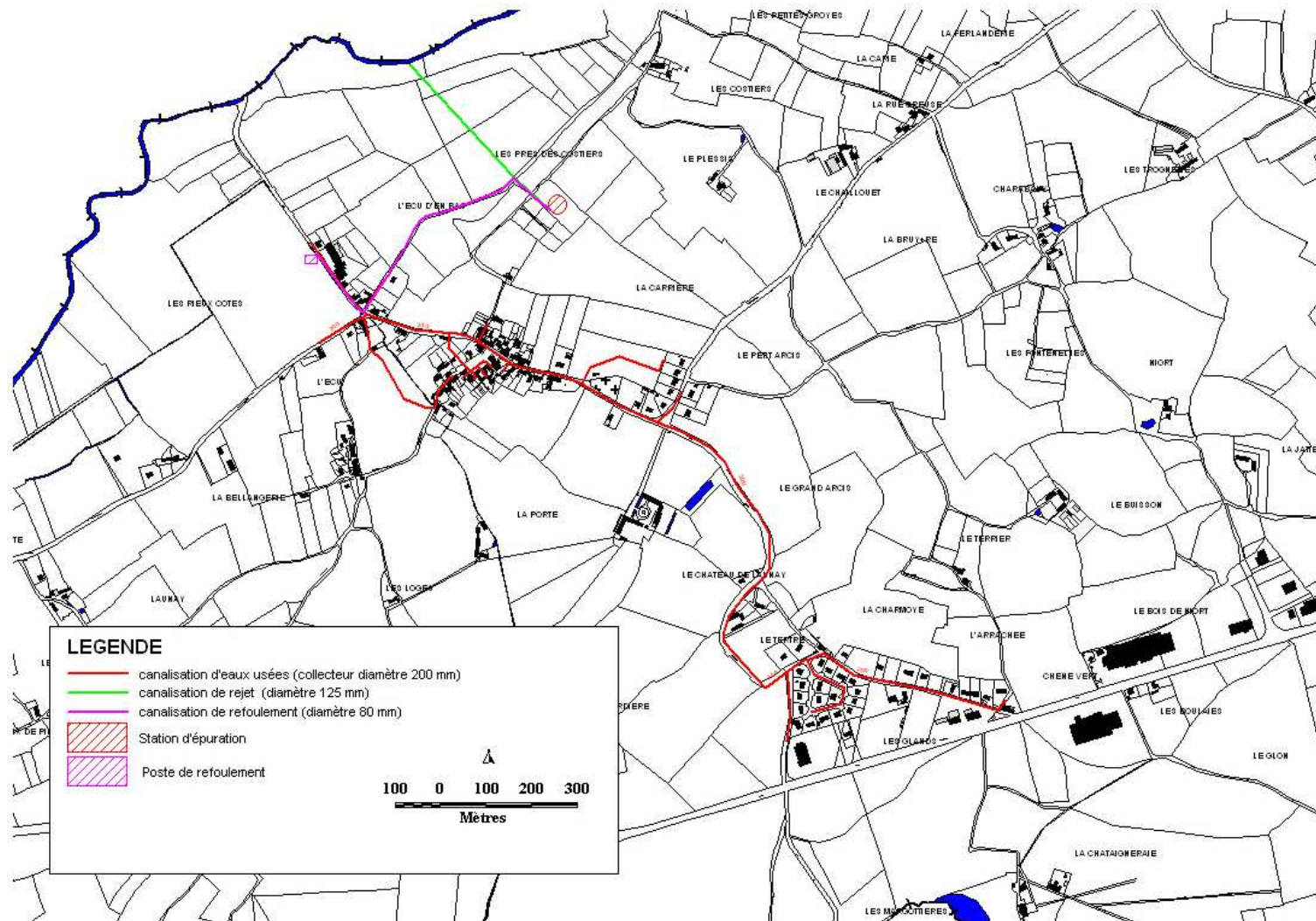
Assainissement collectif eaux usées

Assainissement collectif eaux usées

- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées de type filtre planté de 400 EH.
- Présence de la station d'épuration de Mâle/La Rouge sur le territoire de Mâle à hauteur du Bouillon



Réseau d'assainissement collectif



Aptitude des sols à l'assainissement individuel







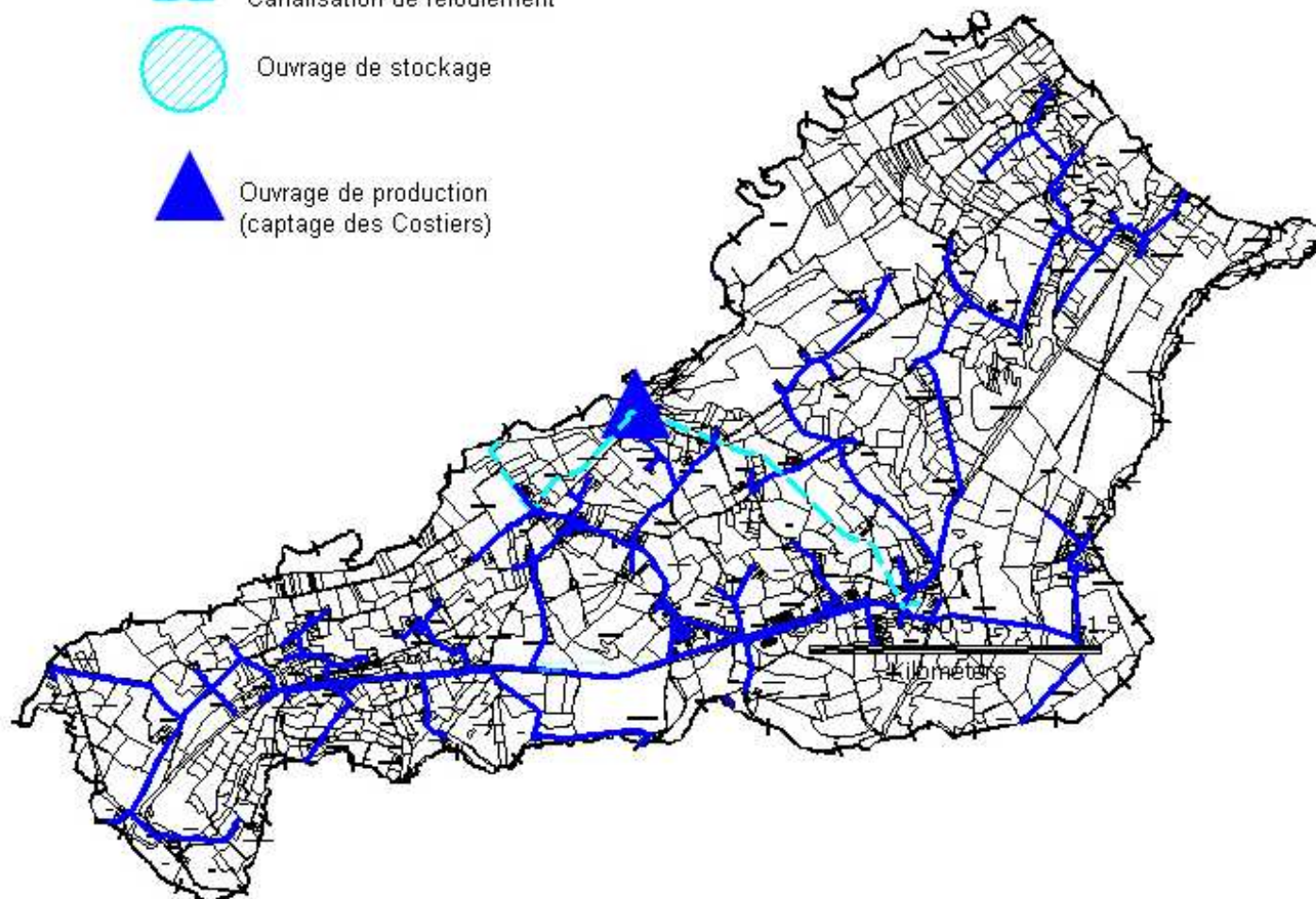
Alimentation eau potable



- Appartenance au SIAEP du bassin de l'Huisne, qui regroupe 4 communes : Ceton, Mâle, La Rouge, Le Theil-sur-Huisne
- Population desservie est de 5124 habitants
- Société SAUR qui a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.
- Le syndicat possède au total 2 forages (dont un situé aux Costiers sur Mâle) et 4 sources : cela représente 494 622 m³ d'eau traitée pour 305 877 m³ consommé.
- Réseau existant sur Mâle constitué à partir du point de production du captage des Costiers. Les deux ouvrages de stockage du Gibet et de Malbroue sont alimentés par une canalisation de refoulement via le stockage de Gibet.
- Alimentation de l'ensemble du territoire à partir d'une canalisation PVC de 160 mm qui longe la RD 923.

Alimentation eau potable

-  Canalisation de distribution avec diamètre
-  Canalisation de refoulement
-  Ouvrage de stockage
-  Ouvrage de production (captage des Costiers)



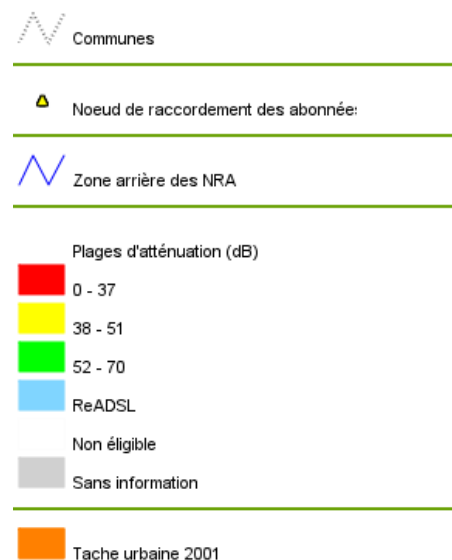
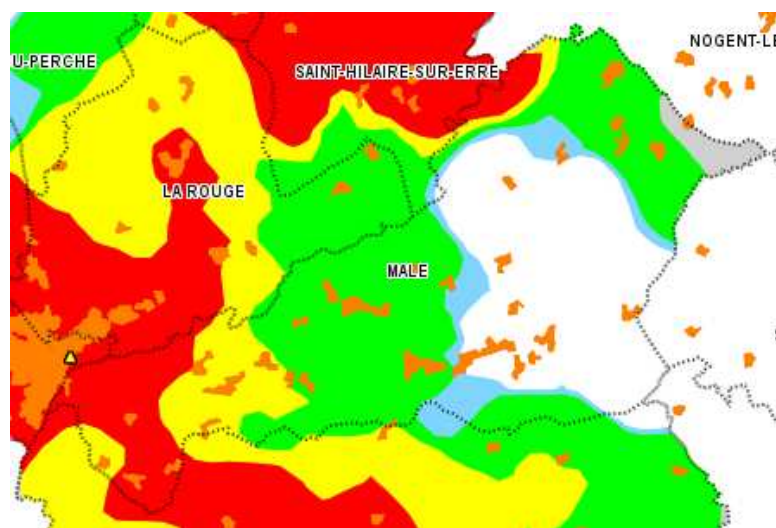
Traitement des ordures ménagères

- Inscription dans le P.E.D.M.A approuvé par le Conseil Général en 2007
- Présence d'une déchetterie sur le Theil-sur-Huisne
- Appartenance au SICTOM de Nogent le Rotrou
- Ramassage des ordures ménagères assuré une fois par semaine et se fait à partir de containers.

Réseaux numériques

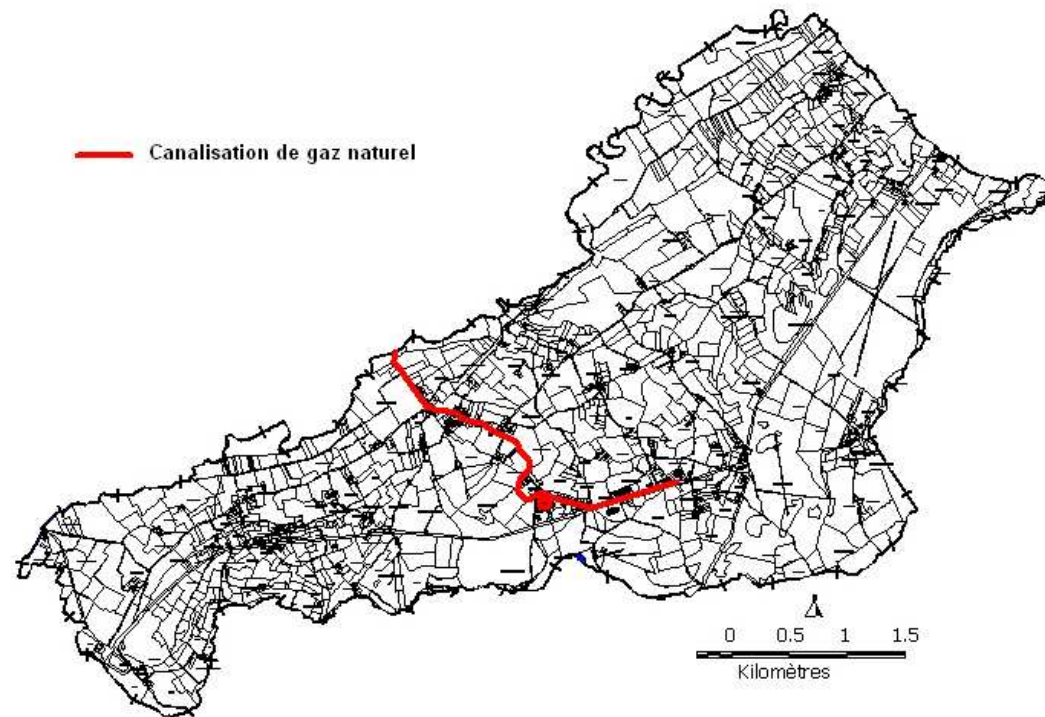
- Couverture ADSL nulle à l'est du territoire

Carte des débits théoriques pour la technologie ADSL



Le réseau de gaz

Les principales zones d'habitat (centre bourg et lotissements) ainsi que la zone d'activité sont desservies par une canalisation de gaz naturel.



Equipements scolaires

- Commune de Mâle appartient à un SIVOS avec La Rouge avec un site sur Mâle
- Les classes présentes sur Mâle vont de la grande section jusqu'au CM2.
- Effectifs sont au nombre de 74 et tendent à diminuer ; la conséquence est la fermeture d'une classe de maternelle sur le territoire de La Rouge
- Inscription d'un éventuel équipement scolaire dans la carte communale de la Rouge
- Absence de compétence scolaire à l'échelle intercommunale : handicap pour initier des projets.



Equipements culturels et de loisirs

- Présence d'une salle polyvalente
- Présence d'équipements de loisirs (terrains de football, aires de jeux au contact des équipements scolaires)



SERVICES ET INFRASTRUCTURES



FORCES

- Un niveau correct d'équipements scolaires, permettant le maintien et l'apport d'enfants scolarisés
- Présence d'espaces de jeux pour jeunes enfants
- Présence du gaz naturel sur les principales zones d'habitat et la zone d'activité
- Station d'épuration présentant des capacités de raccordement

FAIBLESSES

- Présence de zone blanche pour les NTIC

ENJEUX

- Le développement de l'urbanisation devra être en cohérence avec les orientations définies dans le schéma d'assainissement
- Le développement de l'urbanisation devra tenir compte de la capacité des équipements publics de la commune, notamment dans les domaines scolaires, capacité des réseaux électriques, desserte en numérique
- Prendre en compte les contraintes en assainissement individuel
- Prendre en compte les risques de remontées de nappes phréatiques notamment pour les réseaux
- Préserver la ressource en eau potable en maintenant les barrières naturelles

- Les projets d'aménagement (lotissements, ...) étudieront l'aspect de la récupération des eaux pluviales pour les différents usages (arrosage, nettoyage, ...) et encourageront les maîtres d'ouvrages privés à prévoir des dispositifs de récupération et de réutilisation de ces eaux pluviales.



PROPOSITION DE PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Besoins en logements à l'horizon :					2025		
Historique							
recensement	population	résidences principales	pers/logt	N.B.	Si la population de 1999 avait été maintenue à avec le taux d'occupation par logement de 2007		659
1999	659	241	2,73		il aurait fallu	235 logements en 2007 au lieu de	2,80
2007	764	273	2,80		soit	-38 supplémentaires	273
Nouveau taux d'occupation par logement :			2,7				
En modifiant uniquement le nombre de personnes par logements en 2007,							
	2,70	au lieu de	2,80		il aurait fallu	283 logements au lieu de	273
					soit	10 supplémentaires	
Scénario 1	50 hab en	18 ans					
	814	301	2,7	Il faudrait	301 logements		
				soit	28 logements supplémentaires		
Scénario 2	75 hab en	18 ans					
	839	311	2,7	Il faudrait	311 logements		
				soit	38 logements supplémentaires		
Scénario 3	100 hab en	18 ans					
	864	320	2,7	Il faudrait	320 logements		
				soit	47 logements supplémentaires		

HYPOTHESES



Evolution 2007-2025 (base 2007 : 764 habitants) (2,7 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenario 1 : faible (+ 50 habitants soit 814 habitants en 2025)	301 résidences principales en 2025 soit des besoins nuls par rapport à la situation de 2007 en tenant compte du lotissement de l’Arcis (28 lots à commercialiser)
Scenario 2 : moyen (+ 100 habitants soit 839 habitants en 2025)	311 résidences principales en 2025 soit 10 supplémentaires par rapport à la situation de 2007 en tenant compte du lotissement de l’Arcis (28 lots à commercialiser)
Scenario 3 : fort (+ 150 habitants soit 864 habitants en 2025)	320 résidences principales en 2025 soit 19 supplémentaires par rapport à la situation de 2007 en tenant compte du lotissement de l’Arcis (28 lots à commercialiser)

HYPOTHESES

Répartition 80 % en opération individuelle et 20 %
en opération individuelle groupée



	Besoins en terrains constructibles individuels purs (taille moyenne de l'ordre de 800 m²) + 30 % en aménagement	Besoins en terrains constructibles individuels groupés (taille moyenne de l'ordre de 400 m²) + 20 % en aménagement	TOTAL
Scenario 1 : faible (0 RP) +28 RP +(2/an)	-	-	-
Scenario 2 : moyen (10 RP)+ 28 RP (2 à 3 par/an)	0,83 ha	0,096 ha	0,93 ha
Scenario 3 : fort (19 RP)+ 28 RP (3/an)	1,56 ha	0,19 ha	1,75 ha