

VAL DE LA HAYE.

REVISION DU P.O.S

décision d'anticipation

calcul de population admissible en zone Z2

La zone Z2 au Val de la Haye couvre plusieurs sites bien distincts.

☛ Au Nord, le terrain du Port Autonome qui couvre environ 9 Ha , dont environ 2 Ha qui sont demandés à reclasser en UF.

☛ Immédiatement à l'Ouest la cavée du Rossignol, avec laquelle on peut regrouper l'extrémité du lotissement desservi par la rue Claude et A.ndré Persil pour environ 1,75 Ha

☛ A l'Ouest, une partie du lotissement Michon et la cavée du May pour une surface d'environ 2,5 Ha.

☛ Au Sud, la Petite Commanderie d'une surface d'environ 9 Ha.

La totalité de la surface constructible est donc d'environ 15 Ha.
Le nombre théorique maximum d'habitants est 20 habitants / Ha x 20 Ha, soit 300 habitants.

Le nombre actuel d'habitants, vérifié en mairie, maison par maison, auquel on peut ajouter les 17 pavillons prévus sur le terrain du port autonome est le suivant :

☛ Port Autonome	17 pavillons	51 personnes.
☛ Cavée du Rossignol	12 maisons	43 personnes
☛ Lotissement Michon	11 maisons	34/39 personnes
☛ Cavée du May	10 maisons	17/18 personnes
☛ Petite Commanderie	<u>41 maisons</u>	<u>100 personnes</u>

TOTAL 91 maisons 245/251 personnes
chiffre pouvant même être porté à raison de 3 personnes par logement (moyenne communale) à 273 occupants permanents.

Si on veut respecter la loi de moins de 20 habitants permanents à l'hectare, on peut sur les terrains constructibles répartir entre 25 et 50 nouveaux habitants, soit l'équivalent de 8 à 16 logements.

Compte tenu de l'occupation actuelle des terrains et de la qualité de l'urbanisation de la commune, le seul secteur dans lequel ces logements pourraient apparemment trouver place est celui de la Petite Commanderie. Pour déterminer la surface optimale des terrains pouvant être construits, et arriver à l'objectif que s'est fixé la commune, il a été réalisé sur ce secteur un relevé cadastral dont le résumé est le suivant :

☛ Les unités foncières (pouvant comprendre plusieurs parcelles regroupées) relevées sont au nombre de 52.

☛ La répartition est la suivante :

- 4 unités en dessous de 500m2
- 18 unités entre 500 et 1000m2
- 8 unités entre 1000 et 1500m2
- 8 unités entre 1500 et 2000m2
- 14 unités au delà de 2000m2.

☛ Puisqu'il s'agit de jouer sur le minimum parcellaire, le premier élément à prendre en compte est la présence ou non de l'assainissement collectif. Compte tenu de son absence, le strict minimum parcellaire ne peut être inférieur à 1000m2, et devrait même se rapprocher de 1500m2.

- Les parcelles jusqu'à 1500m2 étant toutes construites, ne sont pas concernées
- Les unités foncières entre 1500 et 2000m2 sont toutes soit construites, soit classées en EBC (espace classé boisé). Elles ne peuvent être concernées, puisque leur division aboutirait à des parcelles de moins de 1000m2.
- Ne sont donc prises en compte que les unités foncières au delà de 2000m2 qui pourraient légalement être divisibles pour des lots à construire.

☛ Les unités foncières de plus de 2000m2 sont au nombre de 14 que nous classons de A à N

U F	parcelles	construite	surface	propriétaire
A	AD 138	non	1 Ha 14.65 dont 56 ares	SCI Ste Vaubourg
B	AD 136, 124, 125, 126, 127	oui	54 ares 08	FAURE Jean
C	AD 75,76, 77	oui	56 ares 22	DEE
D	AD 70,69	oui	26 ares 75	BLONDEL
E	AD 66, 67	oui	20 ares 33	MARTIN G.
F	AD 210	oui	20 ares 81	DESHAYE Ch.
G	AD 223,224	oui	20 ares 89	MUSEROLE MASS.
H	AD 157, 186	oui	1 Ha 43. 96 dont EBC	DESHAYE S.
			52 ares constructibles	
I	AD 158,41	oui	21 ares 73	GOTE M.
J	AD 134	oui	38 ares 25	MARTIN R.
K	AD 128	oui	50 ares 90	LOISNEL
L	AD 113, 37	oui	22 ares 34	COQUIL
M	AD 120,121, 233	oui	59 ares 42	MACLAIN
N	AD 178,179	oui	63 ares	FAURE ép. MACLAIN

Selon les hypothèses retenues , les capacités du secteur seraient de :

- 37 nouvelles constructions avec un minimum parcellaire de 1000m2.
- 25 nouvelles constructions avec un minimum de 1250m2.
- 17 nouvelles constructions avec un minimum de 1500m2.

Compte tenu, tant du caractère de la commune que des contraintes liées à l'assainissement, sachant que tous les propriétaires ne souhaiteront pas obligatoirement diviser leur terrain, le minimum parcellaire qui paraît optimum pour ne pas dépasser les 20 habitants à l'hectare est de 1500m2 . 8 unités foncières sont concernées.