

Département de la Charente-Maritime

Commune d'ARVERT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3

PIECE 1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	05.05.2003	12.05.2006	14.12.2006
Modification n°1			29.07.2010
Modification n°2			08.07.2011
Modification n°3			08.07.2011
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

Sommaire

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION	3
2. MODIFICATION SUR LE SECTEUR DE LA BEAUNE	3
A. LE CONTENU ET LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	3
B. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	6
1. <i>L'incidence de la modification en termes de logements</i>	6
2. <i>L'urbanisation de la zone de la Beaune remet elle en cause l'activité agricole ?</i>	6
3. <i>L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement</i>	6
4. <i>L'ouverture à l'urbanisation par rapport à la loi Littoral</i>	6
5. <i>L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur le patrimoine bâti</i>	7
3. MODIFICATION DANS LE SECTEUR DE GRAND DIREE	7
C. LA JUSTIFICATION DU BESOIN D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
6. <i>L'héritage du passé</i>	7
7. <i>La volonté de la commune</i>	7
8. <i>Le bilan du PLU et sa capacité résiduelle</i>	8
9. <i>Pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Grand Dirée plutôt qu'une autre ?</i>	9
D. LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
10. <i>L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation en termes de logements</i>	10
11. <i>L'urbanisation de la zone du Grand Dirée remet elle en cause l'activité agricole ?</i>	10
12. <i>L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement</i>	10
13. <i>L'ouverture à l'urbanisation par rapport à la loi Littoral</i>	11
14. <i>L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur le patrimoine bâti</i>	11
4. MODIFICATION DU REGLEMENT	11
5. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES	12
6. ANNEXES.....	13

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARVERT a été approuvé le 14/12/2006. Rencontrant quelques difficultés dans l'application du PLU, la commune a souhaité préciser certains points. D'autre part, certains projets ont évolué et il s'est avéré nécessaire d'adapter le PLU à la prise en compte de ces projets ainsi que de mettre à jour la liste des emplacements réservés. Elle a donc conduit une première procédure de modification qui a été approuvée en juillet 2010.

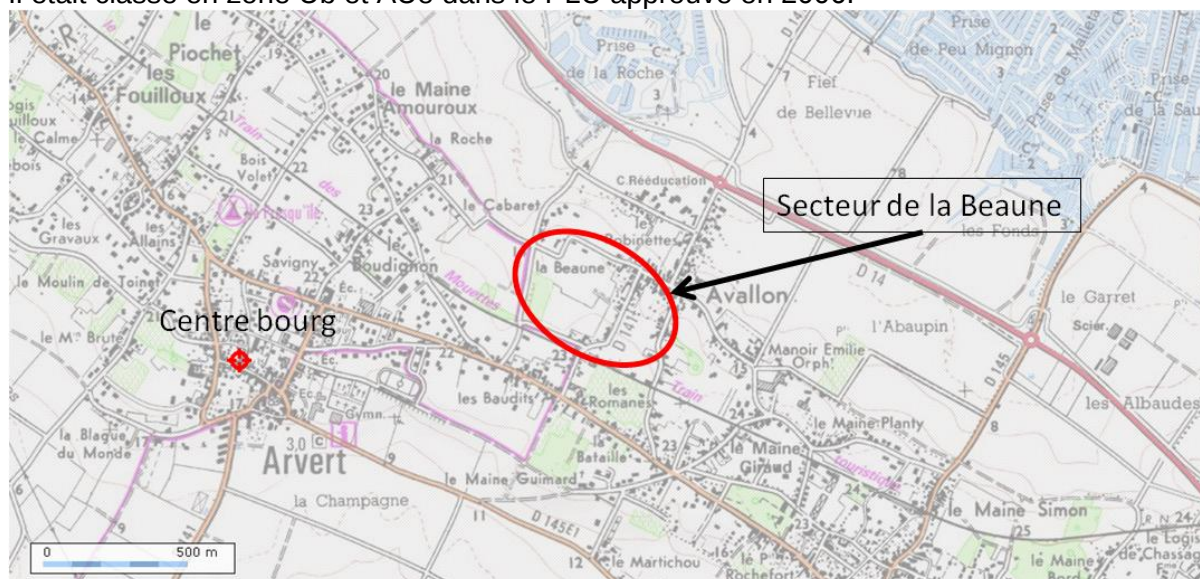
Depuis plusieurs années, la commune mène des études pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté sur le site de Fief de Volette. Ces études sont désormais achevées et elles rendent nécessaires l'évolution du PLU. C'est l'objet de la modification n°2 du PLU.

Le présent dossier constitue la modification n°3 du PLU. Elle a pour objet l'évolution du zonage dans le secteur de la Beaune afin de mieux maîtriser l'urbanisation de ce secteur. D'autre part, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU de Grand Dirée pour dégager de nouvelles capacités d'accueil en logement.

2. MODIFICATION SUR LE SECTEUR DE LA BEAUNE

A. LE CONTENU ET LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Ce secteur est situé au Sud Est du territoire près du village d'Avallon. Il était classé en zone Ub et AUE dans le PLU approuvé en 2006.



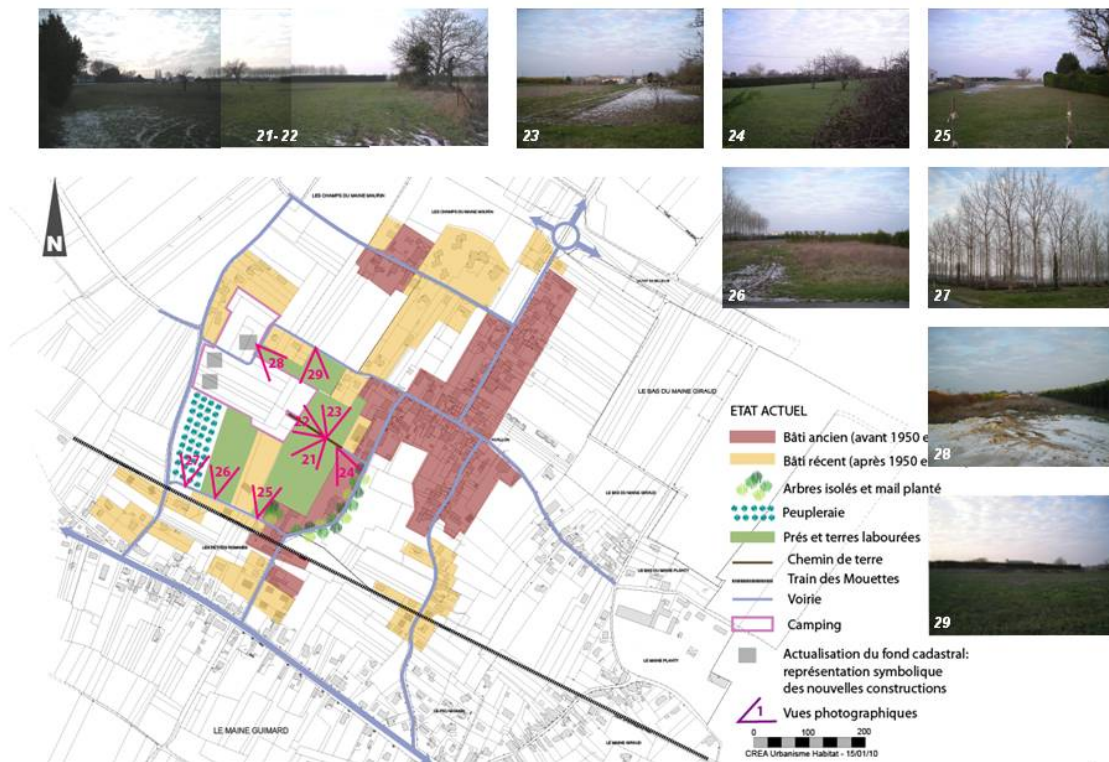
Vues sur le bâti environnant



Vues sur les voies



Vues sur le secteur d'étude



3

La zone AUe est destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme. Elle comprend le Camping le Parc de Bellevue. Cependant elle inclut aussi des terrains n'appartenant pas à ce dernier, ce qui bloque les possibilités d'utilisation de ces terrains.

La commune a étudié l'ensemble de ce secteur lors de la modification n°1 de 2010 et a proposé un nouveau classement. Mais suite à la contestation du propriétaire du camping lors de l'enquête publique, ce secteur a été remis à l'étude et il a été retiré du dossier de la modification n°1.

Depuis, un accord est intervenu entre les propriétaires avec un échange de terrains et la modification du zonage peut avoir lieu.

La réflexion menée sur ce secteur inclut les parcelles situées autour de la VC n°81 qui est perpendiculaire à la rue de la Gare et que le PLU prévoyait d'élargir par un emplacement réservé n°31.

L'enjeu pour la commune est de permettre l'urbanisation de ce secteur en rationalisant les conditions de son urbanisation de façon à limiter la consommation d'espace et à améliorer sa capacité d'accueil en logements dans un contexte local de nombreux blocages fonciers. C'est pourquoi elle a choisi un classement en zone Ubs, c'est-à-dire un secteur de la zone Ub comportant des orientations d'aménagement, pour les terrains non bâtis situés dans le périmètre de la zone. Ces principes d'aménagement viennent compléter le document appelé « orientations d'aménagement » (pièce 5 du dossier).

D'autre part, le maintien d'une partie des terrains en zone AUe préserve les possibilités d'extension du camping à moyen terme. A noter que les terrains inclus dans la zone AUe ont fait l'objet d'un accord écrit entre les propriétaires en vue d'échanger les terrains, ce qui n'était pas le cas en juillet 2010.

Le bâti existant (rue de la Gare et rue des Petites Romanes) ainsi que les parcelles bâties et non bâties rue des petits Commerces qui ne présente pas d'intérêt pour l'aménagement de l'îlot conservent leur classement en zone Ub.

B. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

1. L'incidence de la modification en termes de logements

La zone Ubs de la Beaune a une superficie de 4 ha. On estime sa capacité d'accueil à une quarantaine de construction dont les ¾ étaient déjà inclus dans le PLU de 2006.

2. L'urbanisation de la zone de la Beaune remet elle en cause l'activité agricole ?

La zone est constituée par un cœur d'îlot entouré de maisons d'habitations et d'un camping. Elle a une superficie de 4 ha. L'occupation du sol est la suivante :

- 2.8 ha sont des prêtres,
- 0.8 ha sont des jardins de parcelles bâties,
- 0.5 ha sont plantés de peupliers.

De part sa situation et sa superficie, cette zone ne présente pas d'intérêt pour l'activité agricole. Son ouverture à l'urbanisation ne remet pas en cause la pérennité d'une activité agricole.

3. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

Ce secteur n'est pas directement concerné par un inventaire ou une protection au titre de l'environnement. Elle n'est pas située dans le périmètre d'une zone faisant partie du réseau Natura 2000.

Son utilisation et sa situation conduisent à supposer un faible potentiel sur le plan faunistique et floristique.

La zone est raccordée au tout à l'égout, ce qui permet de limiter l'impact sur la pollution des sols et permet de préserver la qualité de l'eau pour les établissements ostréicoles ainsi que les gisements naturels d'huîtres et de coquillages dans le Bassin de Marennes Oléron.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Le règlement prévoit aussi que : « Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. »

La commune conduit actuellement une réflexion sur son réseau d'eaux pluviales afin de réguler les apports dans le milieu naturel par la création de bassins, d'améliorer la qualité des eaux et de traiter le « point dur » de la rue des Chasseurs dans le bourg. Le choix de la localisation des bassins est fait et l'acquisition est programmée. Les bassins ont été positionnés assez hauts pour ne pas les implanter dans le marais. Des emplacements réservés avaient été prévus dans le PLU approuvé en 2006. Par ailleurs, une étude a été réalisée sur la RD 14. Enfin, l'UNIMA doit conduire une étude sur le traitement de l'eau pluviale.

4. L'ouverture à l'urbanisation par rapport à la loi Littoral

La zone n'est pas située dans un espace remarquable ni dans un espace proche du rivage. Elle ne remet pas en cause la protection d'un espace boisé classé.

5. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur le patrimoine bâti

La zone de la Beaune n'est pas située dans le périmètre d'un monument historique, ni d'un site classé ou inscrit. Le village d'Avallon environnant la zone ne présente pas un ensemble urbain d'intérêt particulier bien que divers éléments isolés du patrimoine aient été recensés dans le PLU approuvé en 2006. A l'intérieur du périmètre de la zone, on ne recense aucun de ces éléments et son ouverture à l'urbanisation ne remet en cause aucun d'entre eux.

3. MODIFICATION DANS LE SECTEUR DE GRAND DIREE

A. LA JUSTIFICATION DU BESOIN D'OUVERTURE A L'URBANISATION

6. L'héritage du passé

La commune d'Arvert dispose d'un POS depuis 1980. Il a été ensuite transformé en PLU. Toutefois, Arvert se caractérise par une urbanisation étirée sur un linéaire long de 3.5 km autour de la RD 14. Dans le temps, elle a gagné un peu en épaisseur le long des voies secondaires. Elle s'est faite pour beaucoup en diffus le long des routes et dans une moindre mesure, en opérations d'ensemble. L'étalement urbain antérieur aux premiers documents d'urbanisme a été entériné par ceux-ci mais il a été progressivement contenu par la révision du POS de 1996 et sa transformation en PLU en 2006. La révision de 1996 a ainsi réduit de 60 à 30 ha la superficie des secteurs d'urbanisation future. La révision de 2006 n'a pas augmenté les limites constructibles mais a engagé une réflexion sur le comblement des dents creuses et des cœurs d'îlots encore disponibles en organisant leur aménagement.

L'analyse du territoire révèle un foncier très morcelé, divisé, héritage de la culture viticole. Les partages familiaux ont accru ce phénomène et l'absence de remembrement agricole n'a pas permis de corriger cette situation. En outre, le parcellaire de vigne (parcelles étroites et longues) n'est pas toujours adapté à la construction de nos jours.

L'urbanisation le long des routes a donc laissé de nombreux cœurs d'îlots non bâtis et difficiles à mobiliser aujourd'hui en raison d'un foncier très morcelé.

7. La volonté de la commune

La commune d'Arvert souhaite poursuivre sa croissance en organisant son développement urbain. Pour cela, elle mène des réflexions dans plusieurs directions et elle a mis en place plusieurs outils :

- Dans le PLU approuvé en 2006 et modifié en 2010, ces cœurs non bâtis sont classés en zone Ubs, AU et 1AU. Un objectif était d'organiser l'urbanisation par des orientations d'aménagement dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Un autre objectif était de maîtriser l'urbanisation en planifiant leur ouverture à l'urbanisation dans le temps, en tenant compte du degré d'équipement mais aussi de la volonté des propriétaires à vendre, à aménager ou à construire leur terrain. Inutile de bloquer la croissance de la commune si un secteur fait l'objet de rétention foncière, ces secteurs étaient donc classés en 1AU. Toutefois, malgré cette consultation en amont et le classement en zone Ubs et AU des secteurs mobilisables à court terme, le PLU fait encore l'objet de blocages fonciers (voir chapitre suivant : le bilan du PLU).
- Depuis 6 ans, elle travaille sur une ZAC au lieu-dit Fief de Volette. La ZAC a été créée en 2006. Un concessionnaire avait été retenu mais suite à son retrait, la commune a décidé de reprendre la réalisation en régie. Les études du dossier de réalisation ont été longues car les négociations avec les propriétaires ont été ardues et le plan de composition ainsi que le programme tiennent compte finalement des

réticences de certains propriétaires afin que leur opposition ne bloque pas le processus d'aménagement. La ZAC pourra accueillir sur 8 à 10 ans, 110 logements dont une dizaine de logements locatifs sociaux.

- La commune a réalisé plusieurs opérations d'aménagement : le lotissement du Peu Mignon en dation paiement (15 lots), deux opérations de logements locatifs sociaux en partenariat avec Habitat 17 – rue du 14 Juillet / rue du Bourg – pour la construction d'une première tranche de 10 logements, et une seconde tranche de 12 logements, rue des Pierrières.
- La commune a commencé à faire des acquisitions dans certaines zones AU, par exemple à Avallon en vue d'encourager les propriétaires à engager un aménagement mais elle se heurte à la mécontente des propriétaires qui bloque l'avancement des projets.
- La commune a délégué son droit de préemption à l'ARA dans certains cas, en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux ; par exemple, rue de la Beaune
- La commune a engagé une réflexion sur son parc de logement vacant : recensement, recherche de financement pour permettre la réhabilitation de logements insalubres, etc...
- La commune a mis en place une majoration de la valeur locative des terrains non bâtis. Mais l'augmentation de la valeur locative n'est pas suffisante pour être incitative et elle n'a eu que peu d'effet à ce jour. Le Conseil Municipal envisage d'augmenter progressivement cette valeur.

On peut donc dire que la commune se donne les moyens d'atteindre les objectifs qu'elle s'est donnée.

Sur le plan quantitatif, le PLU de 2006 fixait des objectifs de croissance en accord avec les perspectives du SCOT : une croissance de 2 à 2,5% soit 1900 à 2000 logements en 2012 et une croissance de 1 à 1,5 % en 2020 soit 2000 à 2100 logements en 2020. Le rythme de construction devait donc baisser progressivement passant de 30 logements par an en 2006 à 27 logements par an entre 2006 et 2012. De fait, on compte 173 logements commencés entre 2006 inclus et 2010 inclus. Hormis un permis de 40 logements en 2010 (en cours de construction sous forme de logements collectifs), la moyenne est effectivement à 27 logements par an.

A l'avenir, la ZAC Fief de Volette devrait participer aux besoins en construction à hauteur de 10 à 13 logements par an. Mais cela ne suffira pas à répondre aux besoins en logements et aux perspectives de croissance de la commune définies en 2006 en accord avec le SCOT du Pays Royannais car la commune d'Arvert se heurte à des blocages multiples sur les terrains nus constructibles.

8. Le bilan du PLU et sa capacité résiduelle

Les fonds de plans cadastraux ne sont pas à jour. Les plans au format A3 annexés au présent document font apparaître les terrains aujourd'hui occupés ou ayant obtenu un permis de construire ou d'aménager.

La capacité résiduelle dans le PLU a été calculée de la façon suivante : ont été pris en compte les terrains nus situés en zone Ua, Ub, Ub* auxquels on a ajoutés des parties de jardins susceptibles d'être divisés. On a ensuite appliqués un ratio de 500 m² par logement en zone Ua, 800 m² en zone Ub et 1000 m² en zone Ub*. Cette capacité résiduelle peut

sembler encore importante en zone Ua, Ub, Ub*. Toutefois, si on déduit les terrains enclavés, en lanières (donc difficiles urbanisables), ainsi que la rétention foncière connue, cela réduit d'un tiers cette capacité d'accueil. L'inconnue principale dans ces zones U reste encore la volonté des propriétaires de céder leur foncier.

Zone	Surface résiduelle en ha	Capacité théorique en logt	Disponibilité réelle en ha	Disponibilité réelle en logt
Ua	1	20	1	20
Ub	27.7	554	19.3	241
Ub*	7.3	146	4.4	55
Total	36	720	24.7	316

Par ailleurs, si on fait le tour des secteurs Ubs et AU, on peut faire le bilan suivant :

Ubs	Le Bourg Ouest – Le Moulin Brûlé	Multiples propriétaires. Rétention foncière
Ubs	Le Logis du Haut Fouilloux	Le propriétaire n'est pas vendeur
Ubs	Avallon	Multiples propriétaires. Désaccord entre eux sur l'aménagement malgré l'implication de la commune (propriétaire dans la zone) dans l'opération
AU	Fief de Volette	Multiples propriétaires. Aménagement prévu sur les 10 prochaines années
AU	Le Boudignou	Multiples propriétaires. Désaccord entre eux sur l'aménagement. De plus, terrain mis en vente au-dessus du prix du marché
AU	Les Grandes Romanes	Multiples propriétaires. Désaccord entre eux sur l'aménagement
AU	Le Maine Giraud	Une première opération est en cours de réalisation (une douzaine de lots) et la phase II est prévue mais elles sont séparées par un terrain appartenant à un autre propriétaire qui ne veut pas vendre... Phases 1 et 2 = 30% de la zone Blocage foncier sur le reste
AU	Le Maine Giraud Sud – Le Peu Mignon	Opération réalisée (12 lots)
Ubs	Centre bourg – Les Moulinades	Secteur en cours d'étude par la commune pour faire des logements pour personnes âgées

9. Pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Grand Dirée plutôt qu'une autre ?

Cette zone fait l'objet d'un projet de la part de l'aménageur qui réalise actuellement les 2 phases du lotissement au Maine Giraud. Ces opérations ont permis d'accueillir dans la commune des ménages de jeunes actifs primo-accédants avec enfants, sur des terrains de petites superficies (de 350 à 550 m²), vendus à des prix raisonnables. Elles répondent donc aux objectifs de la commune, qui souhaite aujourd'hui favoriser une autre opération de ce type sur son territoire.

L'aménagement de cette zone devra respecter des principes d'aménagement qui sont fixés dans la pièce 5 du dossier du PLU (orientations d'aménagement).

B. LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

10. L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation en termes de logements

La zone du Grand Dirée a une superficie de 2 ha. Le PLU de 2006 prévoyait une capacité d'accueil d'une dizaine de logements. Compte tenu de la conjoncture, des prix du marché et des réalisations de l'aménageur sur la commune (lotissement Bellevue à Avallon), on peut miser plutôt sur des terrains de 350 à 550 m² et une capacité d'accueil 3 fois supérieure.

11. L'urbanisation de la zone du Grand Dirée remet elle en cause l'activité agricole ?

La zone est constituée par un cœur d'îlot entouré de maisons d'habitations et d'une entreprise (plâtrerie). Elle a une superficie de 2 ha. L'occupation du sol est la suivante :

- 0.8 ha sont des fonds de jardins en partie nord de la zone,
- le reste soit 1.2 ha est une prairie qui sert de pâturage à quelques chèvres.

De part sa situation et sa superficie, cette zone ne présente pas d'intérêt pour l'activité agricole. Son ouverture à l'urbanisation ne remet pas en cause la pérennité d'une activité agricole.

12. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

La zone est constituée par un cœur d'îlot entouré de maisons d'habitations et d'une entreprise (plâtrerie). Elle a une superficie de 2 ha. L'occupation du sol est la suivante :

- 0.8 ha sont des fonds de jardins en partie nord de la zone,
- le reste soit 1.2 ha est une prairie qui sert de pâturage à quelques chèvres.

Ce secteur n'est pas directement concerné par un inventaire ou une protection au titre de l'environnement. Elle n'est pas située dans le périmètre d'une zone faisant partie du réseau Natura 2000.

La propriété est close en raison de la présence de chèvres sur le terrain. Aussi il n'a pas été possible de pénétrer sur le terrain pour vérifier s'il recèle une sensibilité écologique particulière. Toutefois, son utilisation et sa situation conduisent à supposer un faible potentiel.

Les fonds de jardins ne sont pas accessibles eux-mêmes plus. Des pins constituent les principales plantations visibles dans ces jardins. Les orientations d'aménagement proposent leur conservation et le règlement prévoit à l'article 13 :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre. »

La zone est raccordée au tout à l'égout, ce qui permet de limiter l'impact sur la pollution des sols.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Le règlement prévoit aussi que : « Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. »

La commune conduit actuellement une réflexion sur son réseau d'eaux pluviales afin de réguler les apports dans le milieu naturel par la création de bassins, d'améliorer la qualité des eaux et de traiter le « point dur » de la rue des Chasseurs dans le bourg. Le choix de la localisation des bassins est fait et l'acquisition est programmée. Les bassins ont été positionnés assez hauts pour ne pas les implanter dans le marais. Des emplacements réservés avaient été prévus dans le PLU approuvé en 2006. Par ailleurs, une étude a été réalisée sur la RD 14. Enfin, l'UNIMA doit conduire une étude sur le traitement de l'eau pluviale.

13. L'ouverture à l'urbanisation par rapport à la loi Littoral

La zone n'est pas située dans un espace remarquable ni dans un espace proche du rivage. Elle ne remet pas en cause la protection d'un espace boisé classé.

14. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur le patrimoine bâti

La zone du Grand Dirée n'est pas située dans le périmètre d'un monument historique, ni d'un site classé ou inscrit. Le village de Dirée environnant la zone ne présente pas un ensemble urbain d'intérêt particulier bien que divers éléments isolés du patrimoine aient été recensés dans le PLU approuvé en 2006. A l'intérieur du périmètre de la zone, on ne recense aucun de ces éléments et son ouverture à l'urbanisation ne remet en cause aucun d'entre eux.

4. MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications apportées au zonage sont l'occasion de refaire une lecture du règlement et d'apporter deux petites modifications :

- interdire les poulaillers et les chenils dans les zones AU (modification de l'article AU1)
- préciser à l'article AU2 que les opérations d'ensemble et les constructions admises dans la zone le sont à condition de respecter les principes fixés dans les orientations d'aménagement.

Justification :

Sur le premier point, il s'agit d'éviter dans les zones habitées, les nuisances occasionnées au voisinage par les animaux des poulaillers et des chenils. La mairie s'appuie sur les prescriptions du règlement sanitaire départemental. Suite à l'enquête publique, elle a précisé la rédaction de son règlement. Sans les interdire totalement, la commune a choisi de limiter la surface des poulaillers et des abris pour animaux autorisés. Au-delà de 3 m² au sol, ils seront interdits. En deçà, ils sont autorisés.

Leur implantation est réglementée : ils doivent être implantés en retrait de l'alignement pour éviter un impact négatif sur le paysage urbain. D'autre part, ils doivent être implantés en retrait des limites séparatives pour éviter des nuisances au voisinage (notamment bruit, odeurs). Enfin, leur volume est limité afin de réduire leur impact dans le paysage et de contenir leur capacité d'accueil dans des proportions compatibles avec le voisinage d'habitations : 3 m² au sol maximum et une hauteur maximum de 2.50 m au faîtage.

Ces règles sont appliquées uniquement en zone AU (et AUz, voir modif2) car la commune souhaite surtout réglementer les secteurs d'urbanisation future. Dans les quartiers existants, il existe déjà des abris pour animaux de volumes et d'implantations diverses. Il est difficile de revenir sur ces situations bien qu'elles soient susceptibles de générer des nuisances au voisinage. Par ailleurs, la densité attendue dans les quartiers d'urbanisation future est plus forte que dans les quartiers existants classés en zone U. Aussi les quartiers d'urbanisation future méritent un traitement particulier par rapport aux questions d'environnement, de voisinage et de paysage.

Sur le deuxième point, il s'agit d'une précision destinée à donner plus de force aux principes posés dans les orientations d'aménagement.

5. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

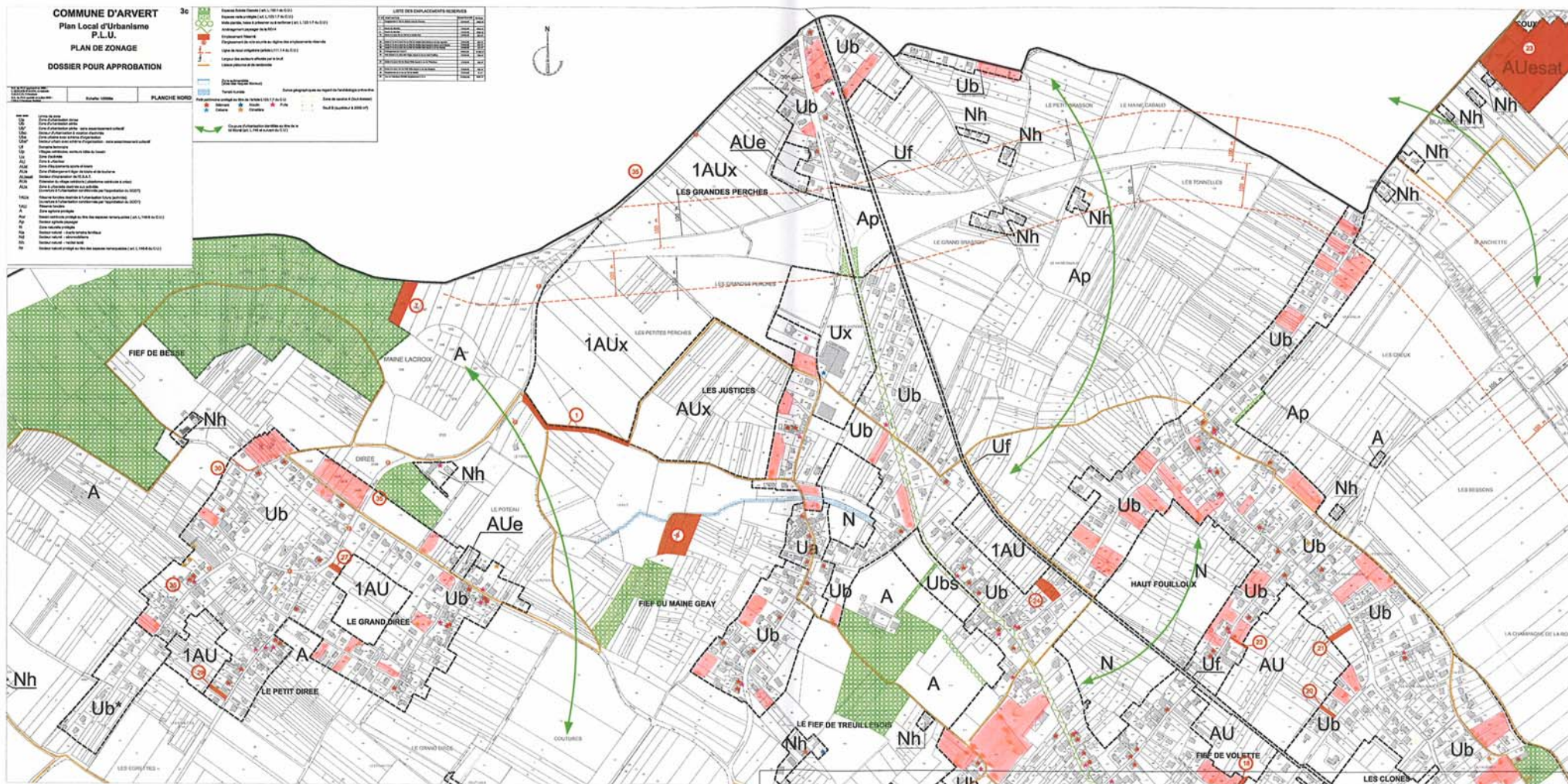
L'évolution des surfaces n'affecte pas les grands équilibres entre les zones urbaines et à urbaniser d'un côté et les zones agricoles et naturelles de l'autre.

Zonages P.L.U.	Surfaces P.L.U. approuvé en 2006	Surfaces P.L.U. modifié en 2010	Surfaces P.L.U. modifié en 2011	différence
Zones urbaines et secteurs U				
Ua	28,1	28.1	28.1	
Ub	225,1	222.9	220.5	-2,4
Ub *	23,0	24.6	24.6	
Ubs	9,6	8.7	12.7	+4,0
Ubs*	1,3	1.3	1.3	
Ubc	6,4	2.9	2.9	
Uf	3,3	3.3	3.3	
Up	21,7	21.7	21.7	
Ux	3,1	7.7	7.7	
total	321.6	321.2	322,8	1,6
Zones à urbaniser AU				
AU	18,3	18.5	13.3	+2,2 -7.4*
AUd	7,8	7.8	7.8	
AUe	7,8	7.8	6,2	-1,6
AUo	7,0	7	7	
AUx	8,3	8.3	8.3	
AUesat	3,1	3.1	3.1	
AUz			7.4	+7.4*
1AU	31,0	31	28,8	-2,2
1AUx	29,7	29.7	29.7	
total	113	113.2	111,6	-1,6
Zones naturelles et secteurs N				
N	14,8	14.8	14.8	
Nr	60,7	60.7	60.7	
Na	0,2	0.2	0.2	
Nd	0,8	0.8	0.8	
Nh	5,6	5.6	5.6	
Total zones N	82,1	82.1	82.1	
Zones agricoles et secteurs A				
A	758,0	756.6	756.6	
Ap	366,1	367.7	367.7	
Aor	370,5	370.5	370,5	
Total zones A	1494.6	1494.8	1494.8	
Total zones U, AU, A et N	2011,3	2011,3	2011,3	
Espaces boisés classés	72	72	72	

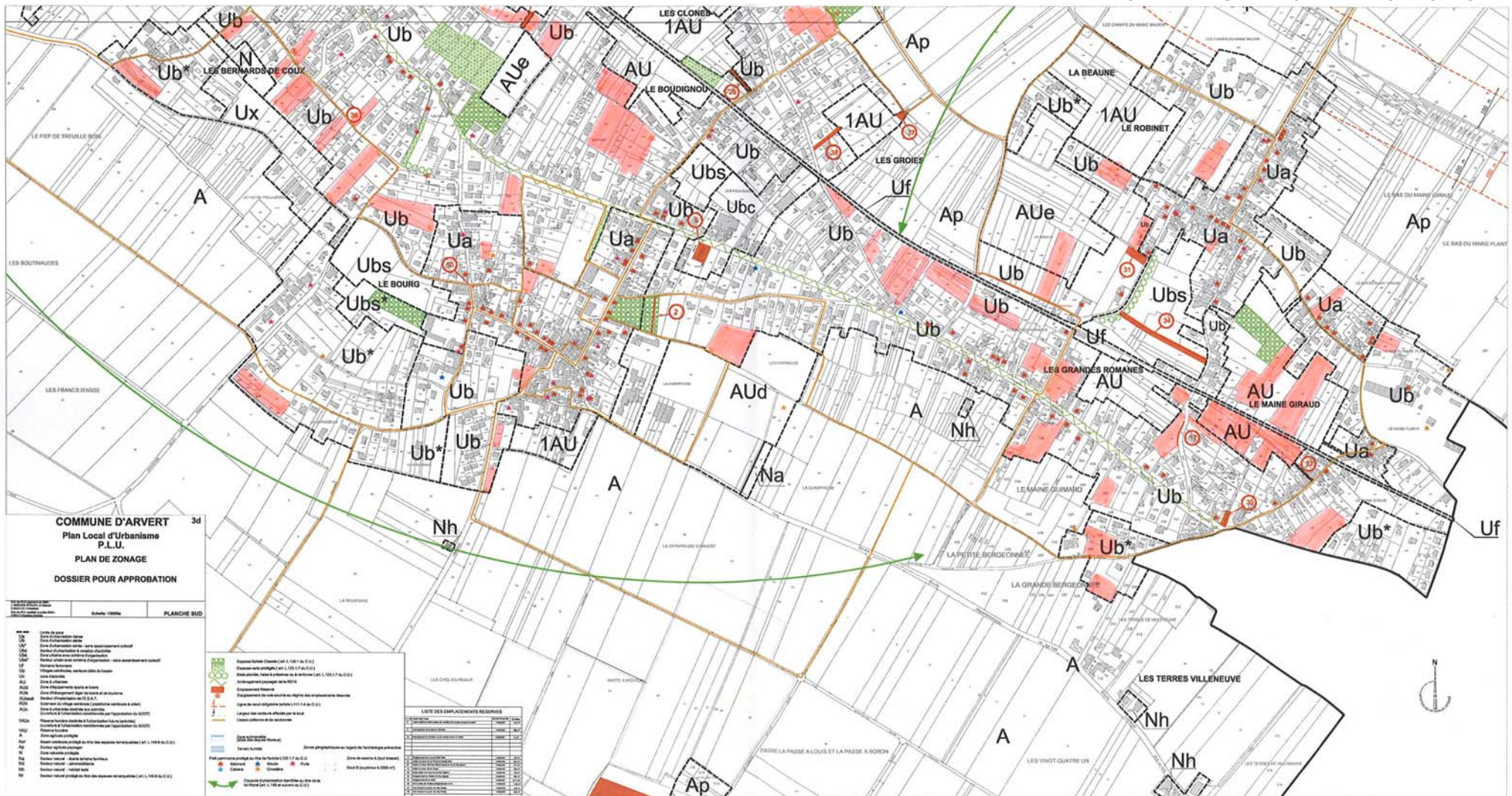
* Reclassement de la zone AU en AUz correspondant à la ZAC Fief de Volette, faisant l'objet de la modification n°2 concomitante à la modification n°3.

NB : dans le PLU approuvé en 2006, le sous-total des surfaces par grandes catégories de zones U, AU, N et A) était erroné. Dans le tableau ci-dessus, les erreurs sont corrigées.

6. ANNEXES



Terrain bâlis ou projets connus au 11 mars 2011



Terrains bâtis ou projets connus au 11 mars 2011