



Commune de CHANEINS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU

Rapport de Présentation

V2 du 26/02/2018

Révision Prescrite le:	27 Février 2004
Arrêtée le:	15 Septembre 2006
Approuvée le:	21 Septembre 2007
Modification n° 1 approuvée le:	28 Février 2014
Modification n°2 approuvée le:	



La commune de **Chaneins** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 Septembre 2007.

Le 28 Février 2014, la commune approuvait une modification n° 1 de son document d'urbanisme, afin notamment de le mettre en compatibilité avec les *préconisations du SCOT Val de Saône Dombes*», approuvé le 7 juillet 2006 et modifié le 18 Février 2010, et ce à la demande des services de l'Etat.

La commune de Chaneins est aujourd'hui dans le périmètre du SCoT de la Dombes, dont la procédure de révision est engagée.

Elle souhaite en conséquence mener **une modification n°2** de son PLU dont les objectifs sont les suivants:

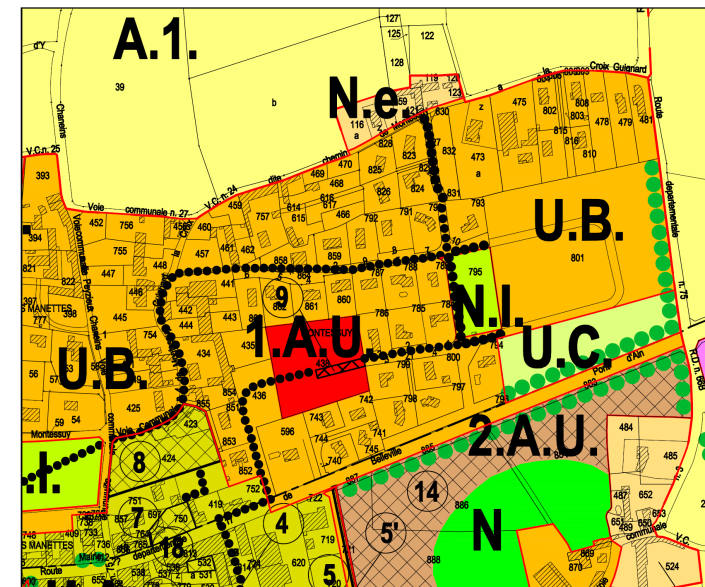
- 1 - Accompagner** la réalisation d'une opération de construction de logements sur la zone 1 AU de Montessuy, avec une application de la densité compatible avec le SCOT de la Dombes.
- 2 - Supprimer** des emplacements réservés (V5, V19) dont l'utilité ne se justifie plus.
- 3 - Mettre à jour** le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

La commune profite aussi de cette modification pour mettre à jour le règlement en fonction des évolutions du code de l'urbanisme (COS, ...).

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations approuvées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et la **modification reste compatible aux orientations du SCOT de la Dombes**.

1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU de Montessuy

La situation:



Le site:



Le site



Accès depuis la route de Belleville (RD 17)



Accès depuis le passage des Erables

Le contexte

Pour rappel, la commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017 et n'est plus couverte par le SCOT Val de Saône - Dombes.

Désormais, la commune est dans le périmètre du SCoT Dombes dont le périmètre est aussi celui de la Communauté de Communes.

Le SCOT est en cours de révision pour s'adapter au nouveau périmètre et aucune disposition n'est aujourd'hui applicable à la commune.

En parallèle, la collectivité porte depuis plusieurs mois, un projet qui s'inscrit sur la zone 1 AU de Montessuy.

Celle-ci est la dernière constructible immédiatement sans avoir à modifier le PLU. Il s'agit d'une "dent creuse" de **7378 m² environ**, située au milieu d'un lotissement de maisons individuelles, dont la densité est inférieure à 7 logements/hectare.

Le secteur dispose de **2 possibilités d'accès depuis la RD 17 et le passage des Erables**, aujourd'hui en "cul de sac".

Elle est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec **les Orientations d'Aménagement** du P.L.U.:

- Elle a vocation à accueillir des habitations et doit faire l'objet de travaux d'équipements
- Un cheminement piéton continu doit être créé depuis la RD 17.
- Un accès interne est classé en emplacement réservé R 9

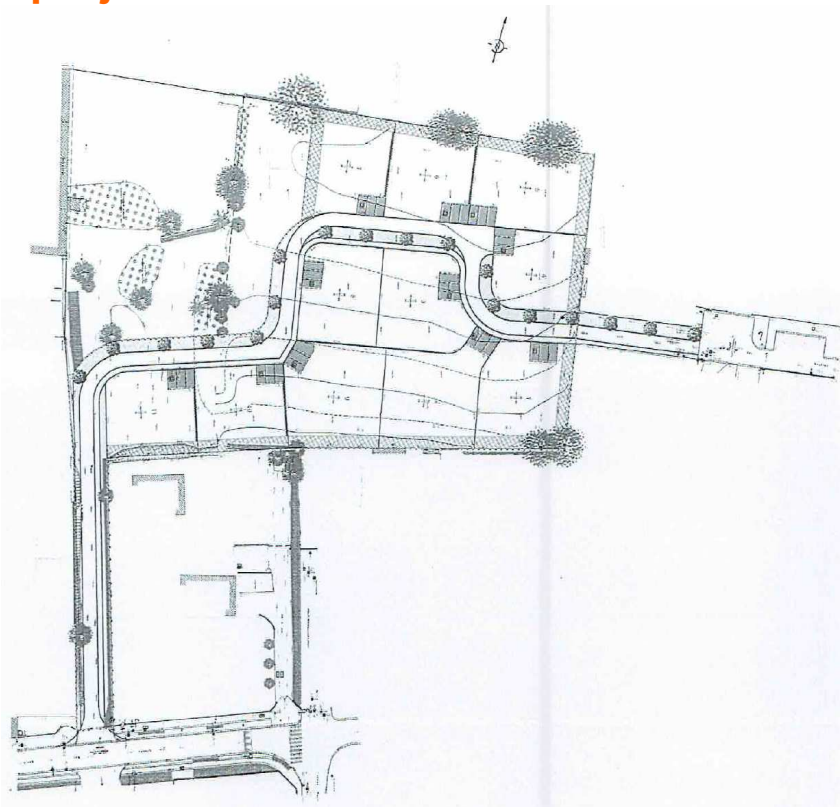
Depuis la modification n°1 du PLU et la nécessité à l'époque d'être compatible avec le SCOT *Val de Saône Dombes*, les constructions devront être en habitat groupé ou petit collectif, avec une densité minimum de **25 logements à l'hectare**.

Or, la commune souhaite **limiter sur ce site le niveau de densité à 15 logements/hectare** maximum, conformément au projet qu'elle a élaboré.

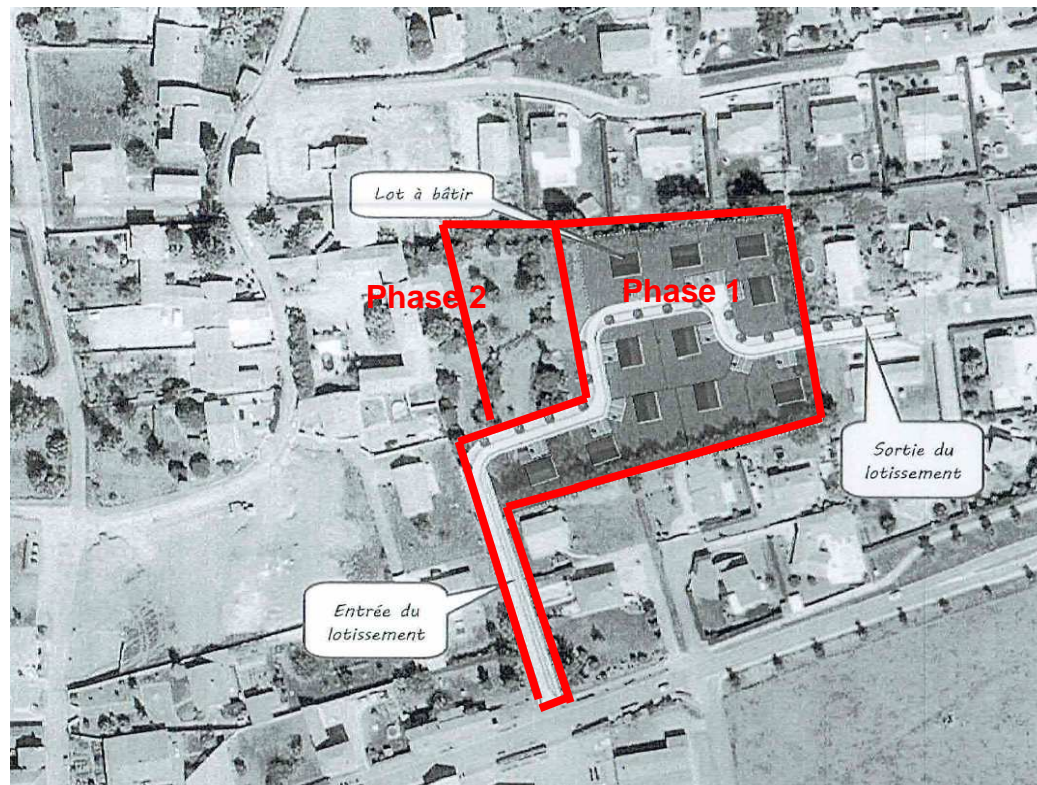
Cela correspond à la volonté de rester dans une densité et une typologie de construction en cohérence au proche environnement.

Cependant, ce point nécessite de modifier le PLU et la collectivité a mené les études nécessaires visant à organiser l'aménagement de ce secteur, ainsi qu'estimer les conditions techniques, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Le projet



Plan du projet en phase 1



Plan masse et emprise totale de l'OAP

Le projet **en phase 1** recouvre des parcelles actuellement **classées en zones 1 AU et Ub du PLU**, sur une surface totale de 8 200 m² environ.

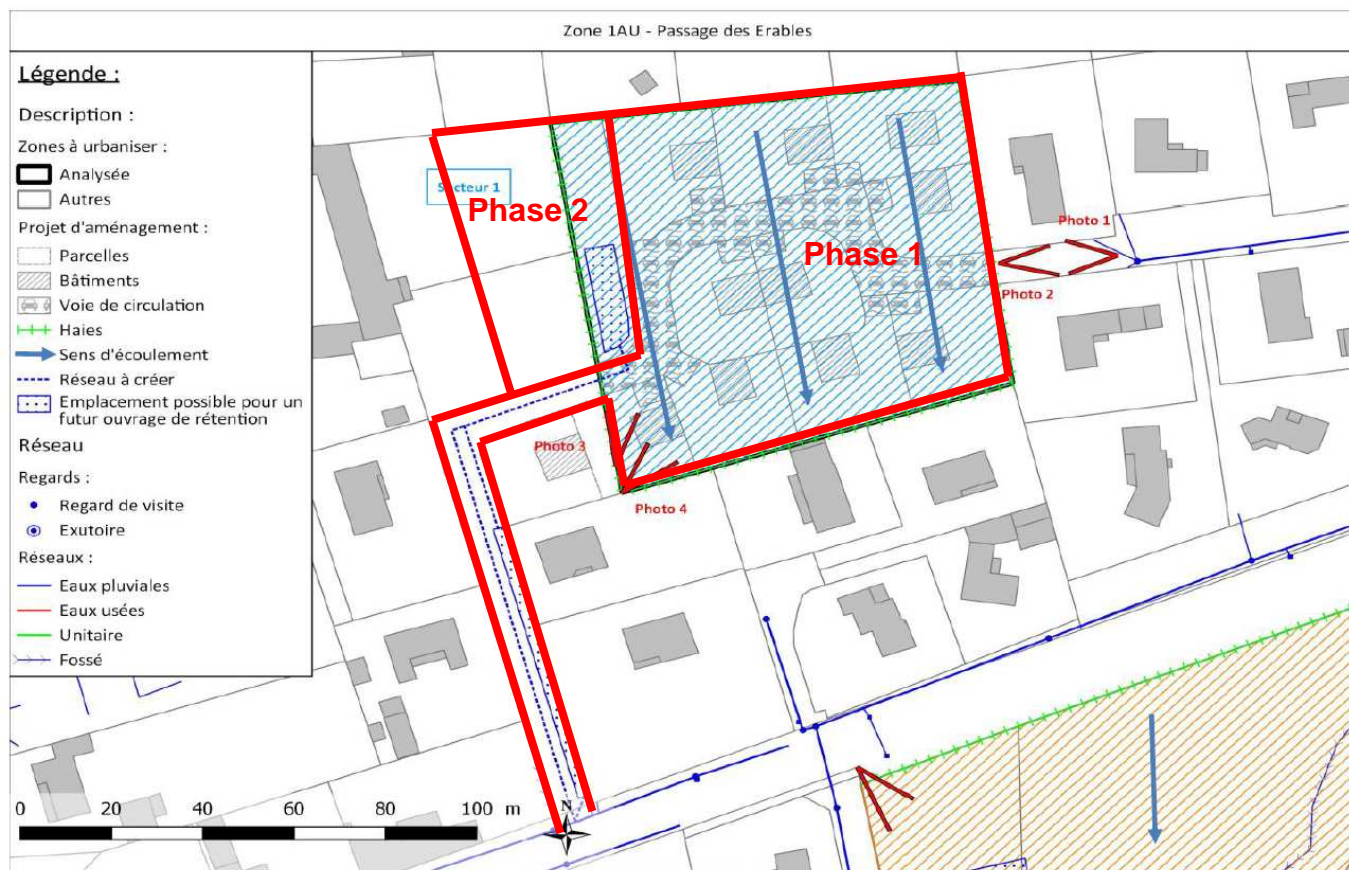
Le projet propose un désenclavement du secteur avec la réalisation d'un **cheminement piéton et d'une voirie d'accès** entre la RD 17 et le passage des Erables.

Il prévoit 11 lots à bâtir de 460 à 652 m², soit une densité bâtie (compris voirie) de l'ordre de 13,5 logements/hectare.

La phase 2 correspond quant à elle à une éventuelle construction des parcelles résiduelles résultant du découpage foncier. **Si c'est le cas, le projet prévoit la réalisation, d'un bassin prévu par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires sur 220 m² environ (compris bassin).**

La Zone 1 AU et la gestion des eaux pluviales

Les équipements de la zone sont à la charge de l'opérateur. Ils comprennent la réalisation de la voirie, les cheminements piétons et l'ensemble des réseaux. En outre, la collectivité a élaboré un schéma directeur des eaux pluviales et défini des principes techniques en la matière sur le secteur :



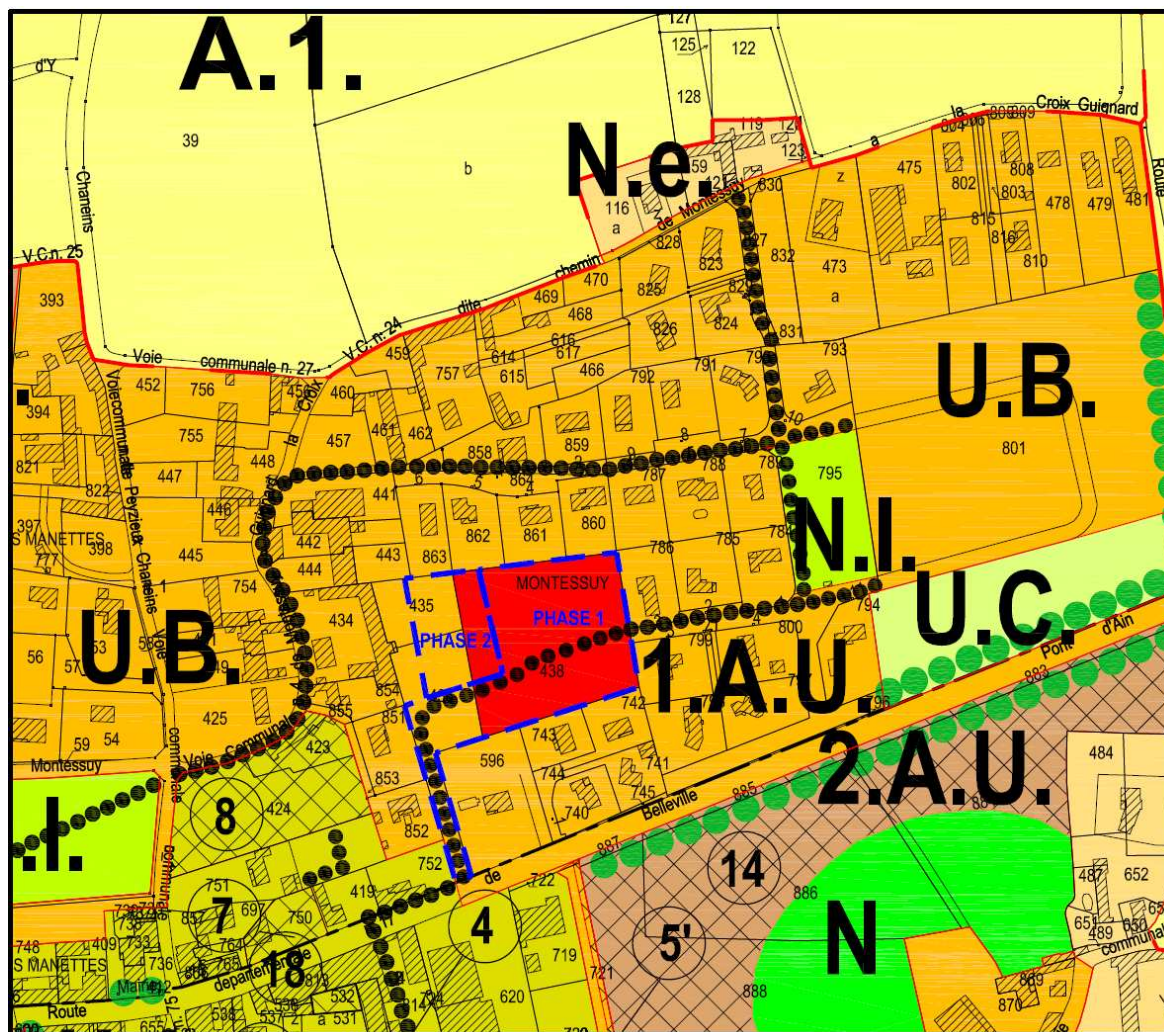
Les travaux EP prévus en phase 1:

- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour une mise en séparatif
- Création d'une noue d'infiltration le long de la voie d'accès
- Des haies en périphérie du parcellaire

Les travaux prévus en phase 2:

- Dans le cas où la phase 2 se réalise avec la construction de logements, un bassin de rétention supplémentaire est à prévoir, sauf proposition technique équivalente.

La modification du PLU



En matière de règlement

Ce projet respecte le règlement des zones 1 AU et Ub et il n'y a pas lieu de le modifier.

Seule la densité de **25 logements / hectare** demandée est à supprimer en compatibilité avec le nouveau SCOT de la Dombes, applicable sur la commune.

Il sera aussi précisé que le secteur fait l'objet d'une OAP définissant 2 phases au projet.

En matière de zonage

Le zonage n'est pas modifié. Cependant :

- l'**emplacement réservé n°9** est supprimé
- le **tracé du cheminement piéton** est complété pour assurer la continuité entre la RD 17 et le passage des Erables.

Liste des emplacements réservés

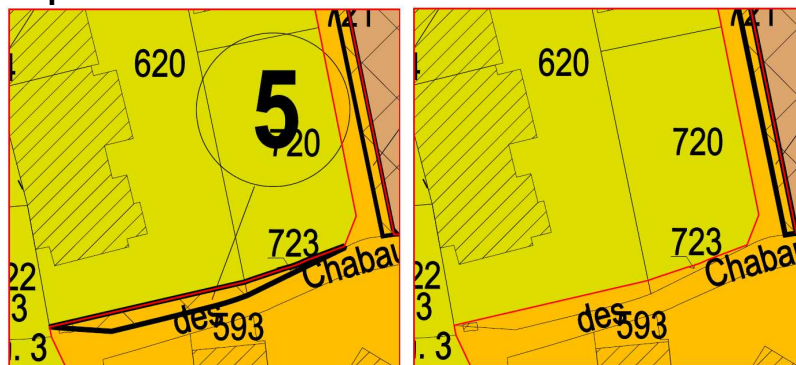
La liste est mise à jour et l'ER 9 est supprimé en conséquence

9	Cheminement piéton	Montessuy	Commune	A 438	391 m²
---	--------------------	-----------	---------	-------	--------

2 - Supprimer des emplacements réservés n°5 et n°19 dont l'uti lité ne se justifie plus.

La collectivité souhaite profiter de la modification pour abandonner **deux emplacements réservés** qui ne se justifient plus aujourd'hui.

L'emplacement R5

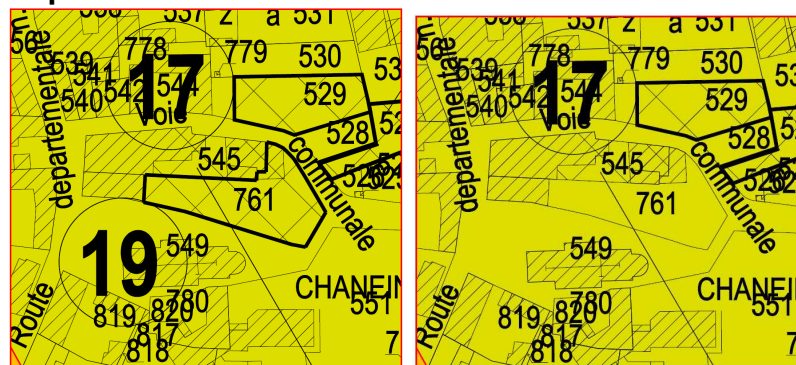


Avant la modification

Après la modification

Cet emplacement réservé était prévu pour du stationnement en long lié à la présence d'un local communal qu'il est prévu aujourd'hui de déplacer et démolir.

L'emplacement R19



Avant la modification

Après la modification

Cet emplacement était destiné à la création de stationnements proches de l'église. Il est déplacé sur le terrain communal situé en face.

Il s'agit en conséquence de mettre à jour **la liste des emplacements réservés**, en supprimant les éléments suivants:

5	Stationnement face au local polyvalent	Centre, Rue des Chabaudières	Commune	A 521, 723p.	243 m²
19	Espace public	Eglise	Commune	A 761	876 m²

3 - Mettre à jour le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

La collectivité disposait d'un **zonage d'assainissement joint au PLU en 2007**.

Depuis, la collectivité a réalisé un schéma directeur qui met à jour le zonage d'assainissement mais aussi un schéma directeur des eaux pluviales .

Ce document doit faire l'objet d'une enquête publique conjointe avec la modification du PLU pour être applicable.

Sa prise en compte dans le PLU nécessite de remplacer en conséquence l'annexe 6_{6.4}. **Zonage d'Assainissement : Rapport de synthèse et carte de zonage d'assainissement collectif et non collectif au 1/5000^{ème} (D.D.A.F. et GINGER Environnement)** d'assainissement/Eau pluviale, **par le nouveau schéma directeur**.

Les prescriptions des **articles 4 du règlement** restent applicables, au regard des principales conclusions de l'étude et complété **pour un renvoi au zonage d'eaux pluviales**.

Ainsi:

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement; Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Le nouveau Schéma directeur sera opposable au PLU et il conviendra de se référer en complément aux prescriptions suivantes:

Prescriptions du zonage d'eaux pluviales

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de surface construite et dans la limite de 10 m³ ;
- Une gestion par infiltration d'un évènement pluvieux exceptionnel de période de retour 30 ans si la perméabilité du sol le permet pour tout projet d'une surface construite supérieure à 80 m² ;
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration (à justifier par une étude de sols), un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
 - Pour les projets d'une surface construite > 80 m² mais inférieure à 300 m² :

0,3 m³ par tranche de 10 m² de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25 mm.

Débit de fuite maximal de 2 l/s.
 - Pour les projets d'une surface construite > 300 m² :

Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans

Débit de fuite maximal de 3 l/s.ha.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

Le règlement est modifié en fonction des évolutions du Code de l'Urbanisme (COS, Toit terrasses...).

- Les articles 14 du règlement concernant le COS sont supprimés, le COS n'étant plus applicable.
- Les toits terrasses végétalisés sont autorisés en application du Grenelle de l'environnement. La phrase suivante vient compléter les articles 11 du PLU: *"Ils peuvent être aussi autorisés s'ils sont végétalisés."*

Dans le titre IV du règlement :

- Le COS est supprimé des définitions.
- La collectivité souhaite supprimer la phrase suivante dans le calcul de l'emprise au sol : "Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol".
- La définition **CHANGEMENT DE DESTINATION** est complétée par un exemple :
Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Exemple: Transformation d'un bâtiment agricole en habitation.

A noter que ces modifications formelles ne changent en rien les autorisations ou interdictions du règlement, puisque c'était le Code de l'Urbanisme qui s'appliquait.

4 - Bilan des modifications du PLU

4 - 1 Le bilan des surfaces

Il n'y a pas de modification des surfaces du zonage

4 - 2 Le bilan de l'opération d'aménagement de la zone 1 AU par rapport au SCOT de la Dombes

Le PLU a fait l'objet d'une analyse sur l'évolution de la construction depuis son application en 2007. (Se reporter aussi en annexe).

Le projet de **11 logements** en maison individuelle reste compatible avec le PADD du PLU et le document opposable de rang supérieur, le SCOT de la Dombes. Cela représente environ 1,5 an de construction au rythme de 6,3 logements par an.

Notamment, ce projet vient soutenir la construction sur la commune en lui assurant une dynamique en centre ville et aider au maintien des infrastructures scolaires.

Si le projet se constitue en accession à la propriété, la commune de Chaneins a développé une bonne diversité de logements, en matière de locatif aidé mais aussi de logements collectif ou groupé.

Enfin, l'évolution récente de la construction est portée essentiellement par des opérations d'aménagement d'ensemble ou des actions menées par la collectivité (secteur de la croix blanche, lotissement communal, projet d'un petit collectif en zone Ua avec l'EPF de l'Ain, ...).

4 - 3 Bilan environnemental

Le présent dossier de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Seul l'aménagement de la zone 1 AU sur un secteur en prairie peut avoir un impact sur l'environnement. Cependant:

Au regard de protection au titre d'espace naturel

Le projet n'est pas situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur le site d'étude. Le projet n'impacte pas des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est référencée sur le site.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain

Le site n'est affecté par aucun aléa connu. Le projet devra de toute manière faire l'objet d'études géotechniques répondant au Code de la Construction.

Enfin, les documents modifiés seront joints au présent dossier:

- 3-1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de Montessuy
- 4 : Règlement
- 5.1 : Plan de zonage global au 1/5000 ème
- 5.2 : Plan de zonage du bourg - Zoom
- 6.1 : Liste des emplacements réservés et liste des servitudes pour les logements sociaux
- 6.4. : Schéma Directeur d'Assainissement et d'eaux Pluviales: Rapports de synthèse

ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction de logements entre 2006 et 2018

1 - Pour rappel : Période 2006-2014

Logements nouveaux en construction neuve	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
--	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Habitat individuel	0	3	3	6	3	14	4	1	34
Habitat groupé						14			14
Habitat collectif									0
Dont locatif									0
Dont locatif aidé						14			14
Sous-total :	0	3	3	6	3	28	4	1	48

Logements nouveaux en réhabilitation	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
--------------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Habitat individuel	1		0	0	1				2
Habitat groupé		2				6			8
Habitat collectif				2					2
Dont locatif		2		2		6			10
Dont locatif aidé									0
Sous-total :	1	2	0	2	1	6	0	0	12

Total Logements	1	5	3	8	4	34	4	1	+ 60
Estimation habitants									+ 145

- En 2006, la population était estimée à 833 habitants pour 275 logements. (3,03 pers/logt)
- **60 logements nouveaux entre 2006 et 2014 dont 20 % en réhabilitation .**
- **En 2014, la population est estimée à 842 personnes (INSEE) pour 335 logements (2,5 pers/logt)**
- **2 opérations portent la moitié de la construction totale.**
- **Un rythme dans la construction neuve de 6 logements nouveaux par an, soit un taux de 1,98 % annuel.**
- Une évolution annuelle de la population de 1,75%

ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction 2006 -2018

2 - Période 2014 - 2018

(Depuis la modification n°1 approuvée le 28.02.2014 (soldés ou en cours de construction ou réhabilitation ou en projet) :

Logements nouveaux en construction neuve	2014	2015	2016	2017	Total
--	------	------	------	------	-------

Habitat individuel	4	6	8	3	21
Habitat groupé	0	0	0	3	3
Habitat collectif	0	0	0	13	13
Dont locatif	0	0	0	0	0
Dont locatif aidé	0	0	0	13	13
Sous-total :	4	6	8	19	37

Logements nouveaux en réhabilitation	2014	2015	2016	2017	Total
--------------------------------------	------	------	------	------	-------

Habitat individuel	0	3	1	1	5
Habitat groupé	0	0	0	0	
Habitat collectif	0	0	0	0	
Dont locatif	0	0	0	0	
Dont locatif aidé	0	0	0	0	
Sous-total :		3	1	1	5

Total Logements	3	9	10	20	+42
<i>Estimation habitants</i>					+101

- 42 logements nouveaux entre 2014 et 2018, dont 5 en réhabilitation
- Le parc de logement est estimé à 377 en 2018 pour 943 habitants
- Un rythme dans la construction neuve de 7,4 logements nouveaux par an depuis 2014.
- 1 opération porte 1/3 de la construction totale.
- 8 logements en 2016 sont dans le lotissement communal

3 - Total Période 2006 - 2018

Logements nouveaux en construction neuve	Total
Habitat individuel	55
Habitat groupé	17
Habitat collectif	13
Dont locatif	0
Dont locatif aidé	27
Sous-total :	85

Logements nouveaux en réhabilitation	Total
Habitat individuel	7
Habitat groupé	8
Habitat collectif	2
Dont locatif	10
Dont locatif aidé	0
Sous-total :	17

Total Logements	102
<i>Estimation habitants</i>	<i>272</i>

- **85 logements neufs depuis 2006** (pour 63 prévus par le PADD jusqu'en 2015/2017 avec une population de 1000 habitants et + 200 habitants).
- Le parc de logement est passé de 275 à 377 logements entre 2006 et 2018, soit un taux évolution de **2,45% annuel**.
- Dans le même temps la population passe de 833 à 943 **environ**, soit un taux d'évolution de **0,9 % annuel**.
- L'évolution montre une réduction de la taille des ménages et une augmentation des petits logements
- **27 logements sociaux depuis 2006** soit **26,5 % de la part de logements nouveaux** et **31 % de la construction neuve**.

► **L'évolution de l'école: L'effectif est en baisse avec aujourd'hui 115 enfants, contre 145 auparavant.**

Contexte:

La commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017. Le périmètre du ScOt est celui de la communauté de communes.

La Communauté de Communes n'a pas de PLH et le PLU de Chaneins doit **donc être compatible** au Scot.

Les **5 indicateurs** suivants sont étudiés :

Indicateur 1 Croissance démographique

Le SCOT définit des polarités des taux d'évolution de population différents:

- Les bourgs centre comme Châtillon-sur-Chalaronne, avec un taux de **1,8 %**
- Des villages comme Saint-Trivier et Baneins avec un taux de **1,3% (5 logements environ)**

Incidence

La commune de Chaneins devrait avoir un taux d'évolution de **1,3% maximum**. Or le taux d'évolution constaté depuis 2006 est estimé à **0,90 % annuel**.

Le taux d'évolution de la population de Chaneins **est légèrement** en dessous et la zone 1 AU, objet de la présente modification, pourrait permettre de porter la démographie sur les années à venir en compatibilité avec ce critère du Scot de la Dombes.

Indicateur 2 Production de logements

Objectifs du Scot

- Le Scot estimait qu'il fallait construire 4 000 logements sur la période 2006-2015 pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et à la décohabitation.
- Ces besoins ont été répartis selon les trois secteurs du Scot :
 - ⇒ 1 300 logements étaient prévus sur le secteur Ouest
 - ⇒ 2 300 logements sur le secteur Centre
 - ⇒ 450 logements sur le secteur Est

► Cet indicateur n'est pas traduit par commune. Il n'a pas pour l'instant d'impact pour Chaneins.

Indicateur 3 Formes urbaines

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit un retour progressif à un rapport logements individuels/logements collectifs de 70%/30%.
- Dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, l'objectif de 35% de logements collectifs a été retenu.
- Dans les villages, un minimum de 20% de logements collectifs a été fixé.

- Depuis 2006, la part en individuel est de **62 sur 102 logements**, soit **60 %**. Ce taux est compatible avec le Scot.
- Cependant, **15 logements** ont été faits en collectif soit **15 %**, un taux légèrement inférieur au Scot.
- La collectivité prévoit à terme de nouveaux logements en petit collectif en zone Ua sur 6000 m².

Indicateur 4 Logement social

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

- 27 logements sociaux depuis 2006, soit 23 % de la part de logements nouveaux et 30 % de la construction neuve.
Ce taux est supérieur à celui demandé par le Scot

Indicateur 5 Densité des opérations d'habitat

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit une densité par opération d'habitat nouvelle qui varie en fonction de la typologie de la commune.
- Dans les neuf bourgs-centres et pôles secondaires, l'objectif est d'atteindre 30 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations.
- Dans les villages périphériques, cet objectif est ramené à 15 logements à l'hectare.

- Durant la période 2006-2014, la surface consommée a été de 5,2 hectares pour 60 logements, soit 11,53 logements/hectare.
- Depuis 2014, la densité bâtie est de 21 logements/hectare
- Entre 2006 et 2018, il s'est consommé 6,2 hectares pour 102 logements, soit une densité réelle de 16,45 logt/hect.

ANNEXE 3: La capacité constructible résiduelle du PLU

PLU approuvé				Reste à construire dans la zone				Projection 1			
zone	Règle de constructibilité	Surface de la zone	Surfaces consommées	Nbre parc	Nbre secteur	N° des parcelles	Surface parcelle	Fourchette haute	Fourchette basse	Nbre hab haute	Nbre hab basse
		(info PLU)	(info mairie)				(mesuré)	25 logt/ hectare	1 logt 500m²	x2,4	x2,4
UA	- Alignement sur voie - sur les limites - Pas de CES et de COS - R+3 max	59 529 m²	6566	1	1	720	1 820,00	5	4	11	9
UB	- Retrait 0 à 5 m (15m/RD17) - sur limites 3 m mini - pas de CES, COS 0,25 - ht 12 m et 9m (pour habitat individuel, groupé, lotissement)	342 400 m²	36 591,4	21	12	(470-468-616-617-466)(447-452)(398-397)(425a)(68)(562)(250)(877-783-879)(837)(4-149(496)(801suite)	29 534,78	72	59	172	142
UC	- Retrait 0à5m (15m/RD17) sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,50 - Ht 12 m et 9m (pour habitat indiv, groupé, lotisst)	9300 m²	0,00	1	1	801	6 852,53	17	14	41	34
Ne	- Retrait 20m/(rd17,75,66b) - 10m habitat(autres voies) - Sur limites 3 m mini - CES 10% surf terrain, pas de COS - HT : 9m	323 400 m²	18 804,00	28	15	72-31-361-360-362-48-64-73-54-89-441-87a-126a-662-690-689-617-70-149-177-176-173-640-643-181-182-116a	39 856,25	21	21	21	50
		734 629m²	61 961,40				78 063,56	115	98	245	235
1AU	- Retrait 0 à 5m (15m/RD17) - Sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,25 - Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)		19 467,47	1	1	438	7378	11		11	
2AU	- Retrait 0à5m (15m/RD17) - Sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,25 - Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)	68 600,00	68 612,16	1	3	160 -838-896 884-40-220-221a/b	68 612,16	170		408	
			88 079,63				75 990	181		419	
PLU approuvé				Reste encore à construire dans la zone				Projection 1			
TOTAUX								15,39 hect	296	279	664 654

- La capacité constructible résiduelle est de l'ordre de 290 logements, avec un fort contrôle de la collectivité
- 58 % de la constructibilité est en zone 2 AU
- Seulement 26 % de la capacité constructible totale est en zones U et 6% en zone Ne.
- La densité bâtie est de 21 logements/hectare depuis 2014.