



Commune de DOUNOUX (88)

MODIFICATION N°2 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

Enquête Publique

ESpace &
TERRitoires

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	3
Titre 1	4
Présentation sommaire	4
1. Contexte général	5
2. Contexte réglementaire	8
Titre 2	9
Contenu et justifications des points objets de la procédure	9
1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Vosges Centrales	10
2. Choix politiques en matière de zonage	19
3. Adaptations mineures du Règlement littéral	32
4. Évaluation des incidences	34
5. Synthèse des surfaces du PLU	45

INTRODUCTION

La commune de DOUNOUX dispose actuellement d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé initialement le 26/03/2013, modifié de manière simplifiée le 05/02/2014, mis en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet le 12/11/2014 et modifié le 05/02/2020.

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose que « le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet [...] lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par [...] le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération [...] du conseil municipal ».

TITRE 1

PRESENTATION

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL

La commune de DOUNOUX se situe dans le département des Vosges, au sud de l'agglomération spinalienne. DOUNOUX en est une commune suburbaine.

Village de la Plaine-sous-Vosgienne, DOUNOUX se présente sous la forme d'un bourg polynucléaire, éclaté en quartiers et en hameaux distants du centre, lui-même n'ayant qu'une poignée de maisons autour de l'église et de la mairie. Le centre ancien, situé au croisement de la RD 44 et de la RD 434, se trouve à 10 km au sud d'Épinal. Ensermée entre Uriménil à l'ouest et Hadol à l'est, la commune possède une forme très étirée dans le sens nord-sud. Village de la Vôge, DOUNOUX culmine à 520 mètres d'altitude, au Fort du Bambois. DOUNOUX présente une structure urbaine particulière. En effet, plusieurs entités sont présentes sur la commune.



Panorama sur le village.

On peut ainsi distinguer le centre ancien, les extensions récentes composées exclusivement de pavillons individuels et divers hameaux situés à l'écart de la trame urbaine. La commune se compose donc, en plus du centre-bourg, de plusieurs écarts tels que Counotte, Conefosse, Buzegney, Augigotte, le Moulin, les Prés Navés, la Pierre Torelle et Lion Faing.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, préfecture située à 9 km.

Le ban communal couvre une superficie de 923 hectares. DOUNOUX compte 856 habitants selon les dernières données INSEE de 2019.

Population en historique depuis 1968

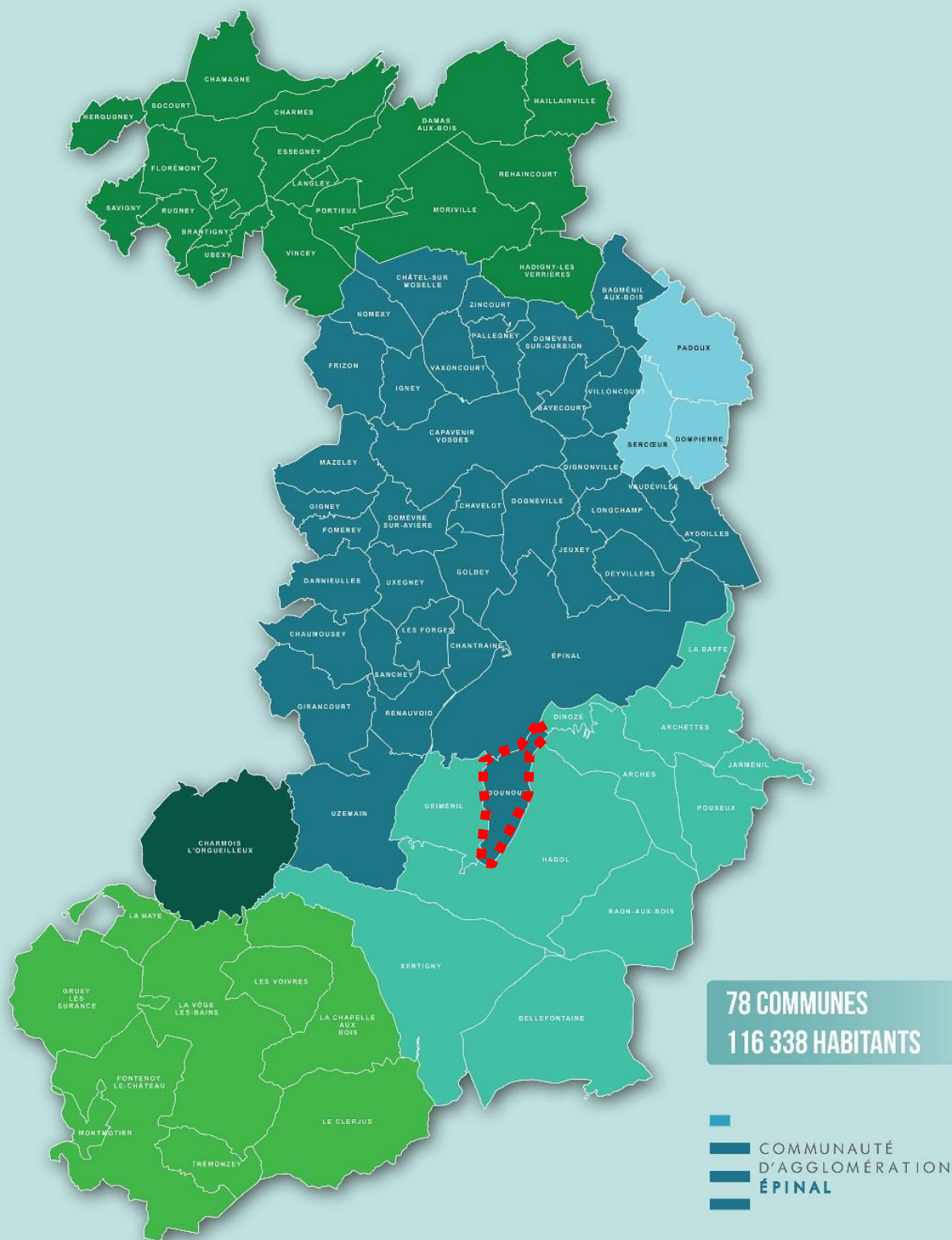
Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	372	457	711	807	788	785	871	856

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La commune de DOUNOUX dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé initialement le 26/03/2013, modifié de manière simplifiée le 05/02/2014, mis en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet le 12/11/2014 et modifié le 05/02/2020.

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges Centrales, dont la révision a été approuvée le 29/04/2019. La présente modification du PLU de DOUNOUX a pour objectif de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur avec le SCoT révisé.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ÉPINAL



Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales.

On note 4,4% de logements vacants, une part inférieure au taux nécessaire à la fluidité du parc mais en recul ces dernières années.

Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	342	100,0	378	387	703	100,0
Résidences principales	321	94,0	358	94,6	362	93,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	2,1	10	2,7	8	2,1
Logements vacants	13	3,9	10	2,7	17	4,4
Maisons						
	299	87,6	332	87,8	351	90,8
Appartements						
	42	12,4	46	12,2	36	9,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Les logements sont majoritairement des maisons et on observe une surreprésentation des grands logements (plus de 50% de T5 et +). Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 4,8 à DOUNOUX (4,9 pour les maisons et 3,9 pour les appartements).

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	321	100,0	358	100,0	362	100,0
1 pièce	1	0,3	0	0,0	1	0,3
2 pièces	7	2,1	6	1,7	8	2,3
3 pièces	31	9,5	40	11,1	32	8,8
4 pièces	83	25,8	107	30,0	124	34,4
5 pièces ou plus	200	62,3	204	57,1	196	54,3

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

■ Droit des sols actuel

La commune de DOUNOUX dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé initialement le 26/03/2013, modifié de manière simplifiée le 05/02/2014, mis en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet le 12/11/2014 et modifié le 05/02/2020.

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges Centrales, dont la révision a été approuvée le 29 avril 2019.

■ Objectifs de la commune

Par cette présente modification, la commune de DOUNOUX souhaite principalement rendre compatible son PLU avec le SCoT des Vosges Centrales, dans l'attente d'une révision totale de son document d'urbanisme.

Cette mise en compatibilité passe par :

- Le passage des zones AU soit en zones 1AU, soit en zones 2AU bloquées, soit en zones N,
- La création d'un règlement de zone 2AU ad hoc,
- Le redécoupage du secteur de la gare,
- La modification du zonage dédié aux jardins,
- L'ajustement de la zone U à l'enveloppe urbaine et la réintégration de parcelles désormais bâties (ou en cours de chantier) en zone U.

La prescription de la procédure de modification répond au courrier du Préfet des Vosges (en date du 24 juin 2019) demandant à la commune de rendre compatible son PLU avec le SCoT des Vosges Centrales par voie de modification, principalement pour réduire les capacités d'urbanisation matérialisées dans le document d'urbanisme.

La commune de DOUNOUX profite également de cette procédure pour modifier quelques articles du règlement.

TITRE 2

CONTENU ET

JUSTIFICATIONS DES

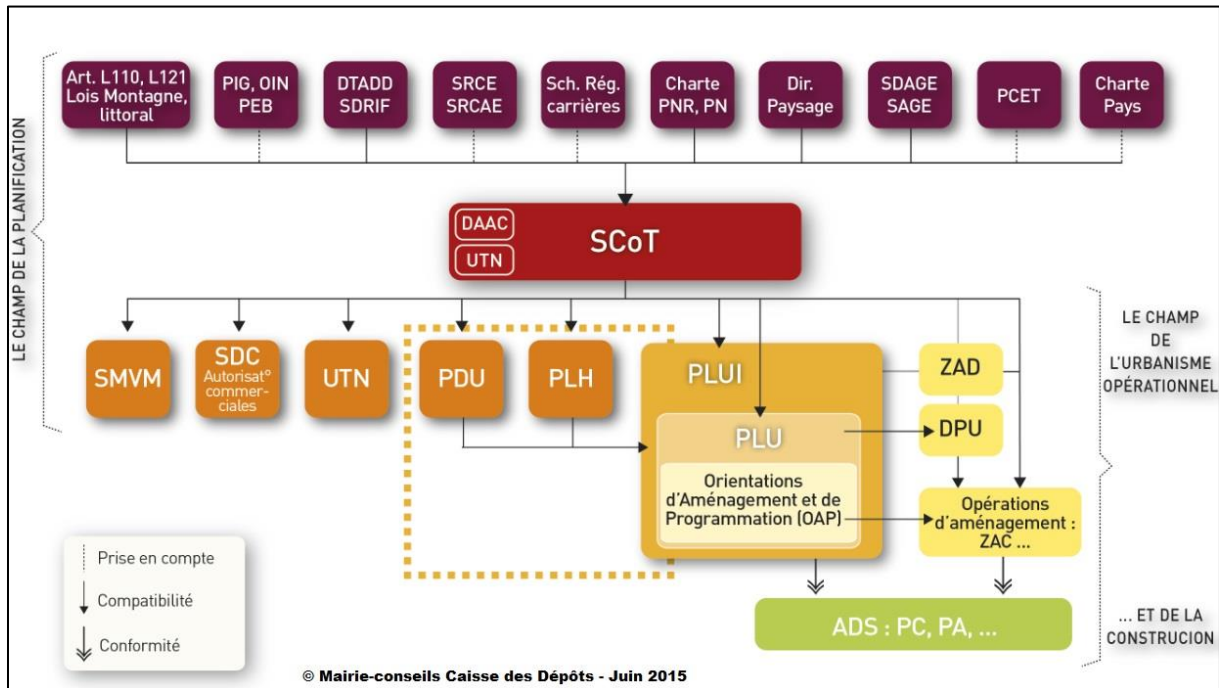
POINTS OBJETS DE LA

PROCEDURE

1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCoT DES VOSGES CENTRALES

La première révision du SCoT des Vosges Centrales a été approuvée le 29 avril 2019. Une deuxième a été approuvée le 6 juillet 2021.

Le PLU doit s'inscrire dans une logique de compatibilité avec le SCoT, en cohérence avec la hiérarchie des normes.



Hiérarchie des normes en urbanisme

▪ Analyse de la compatibilité entre le PLU de DOUNOUX et le SCoT des Vosges Centrales en termes de production de logements

Le SCoT des Vosges Centrales prévoit la production de 5 360 logements d'ici 2030, selon la répartition suivante :

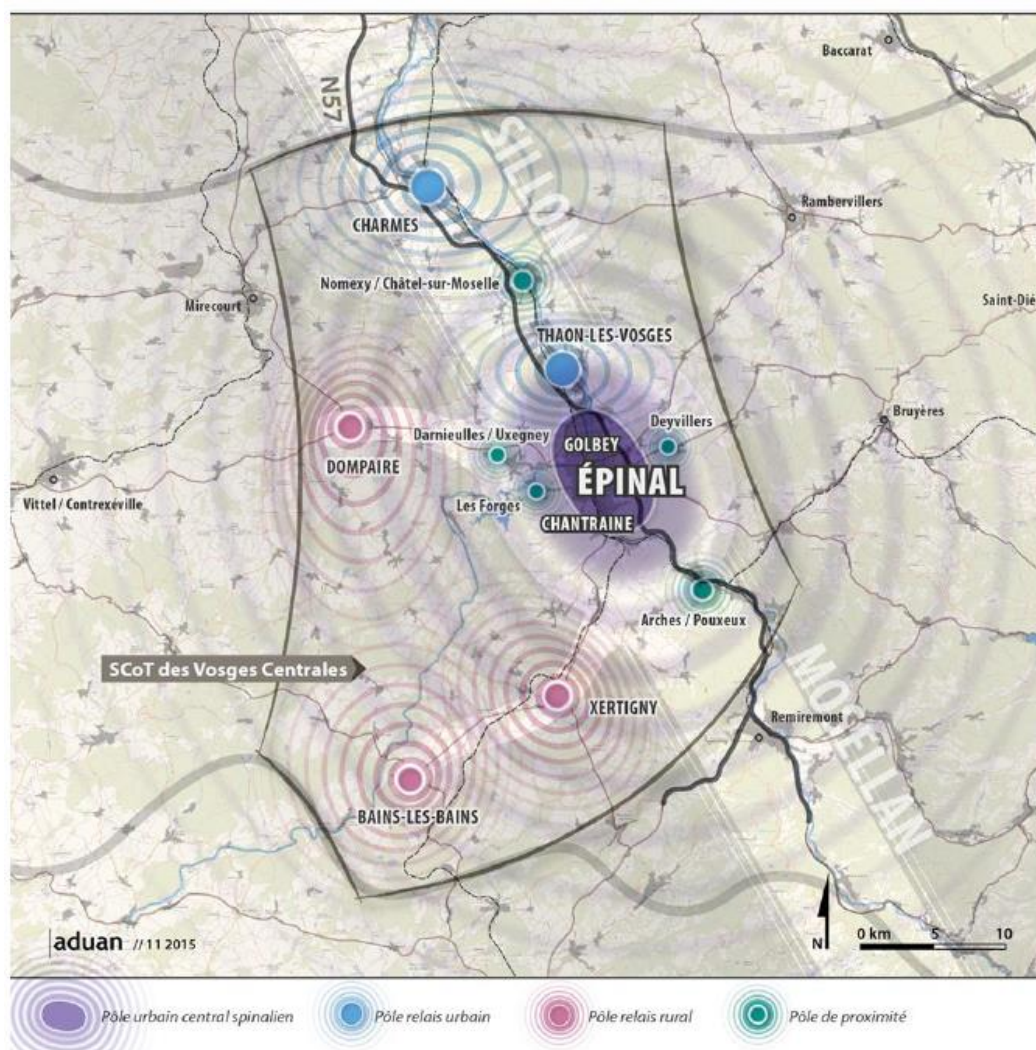
- 5 200 logements, dont 3 460 entre 2014 et 2024, pour le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal
- 160 logements, dont 110 entre 2014 et 2024, pour le secteur Dompaire

Afin de consolider les pôles structurants de l'armature territoriale, une répartition est également effectuée selon la stature des communes. Ainsi, sur les 5 360 logements à produire :

- 50% sont à réaliser dans le Pôle urbain central – soit 2 680 logements
- 19% dans les Pôles relais urbains – soit 1 018 logements
- 8% dans les Pôles relais ruraux – soit 429 logements
- 15% dans les Pôle de proximité – soit 804 logements
- 8% dans les villages – soit 429 logements

Dans l'armature territoriale du SCoT des Vosges Centrales, la commune de DOUNOUX est identifiée comme étant un **village**, comme 105 autres communes.

L'ARMATURE TERRITORIALE DES VOSGES CENTRALES



Sur la base des chiffres de l'INSEE 2014, la population de l'ensemble des communes identifiées comme **village** représente 41 824 habitants.

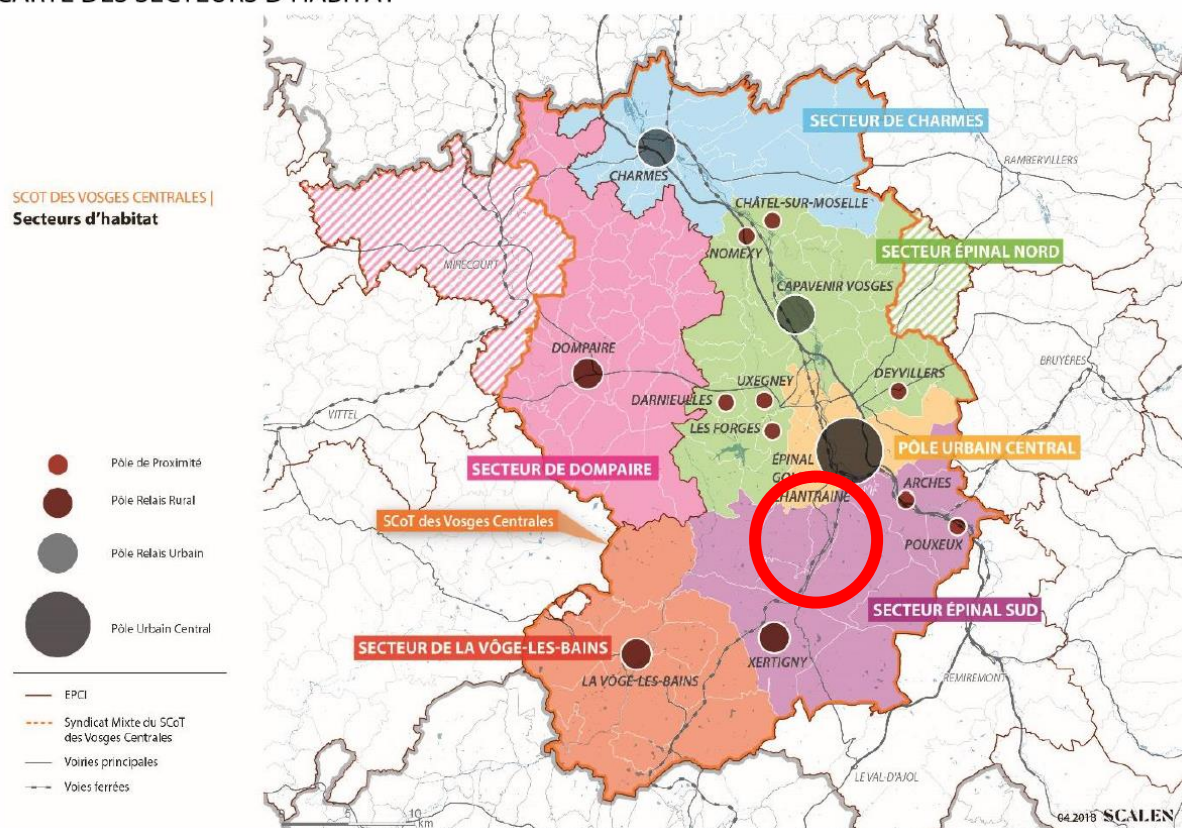
Selon cette même source, DOUNOUX comptait 871 habitants en 2014, soit 2,08% de la population des villages.

En l'absence de réflexion intercommunale en termes de développement, le besoin en logements de la commune de DOUNOUX peut être estimé sur la base du poids de sa population.

La commune représentant 2,08% de la population des villages, on peut estimer qu'elle doit produire **9 logements** pour répondre à ses besoins soit 2,08% des 429 logements alloués aux communes identifiées comme village dans l'armature territoriale du SCoT.

Dans le SCoT des Vosges Centrales, des secteurs d'habitat sont également identifiés. DOUNOUX appartient au **secteur Épinal Sud**.

CARTE DES SECTEURS D'HABITAT



Pour ce secteur, le SCoT des Vosges Centrales se fixe pour objectif de **produire 30% des besoins en logements par remise sur le marché de logements vacants**.

Ainsi, à DOUNOUX, au moins 3 nouveaux logements devront concerner des logements vacants remis sur le marché. En 2014, la commune comptait 10 logements vacants soit un taux de vacance de 2,7%.

De plus, le SCoT des Vosges Centrales se fixe pour objectif de produire 80% des 5 360 logements dans les enveloppes urbaines. A DOUNOUX, 7 logements devront donc être produits dans l'enveloppe urbaine.

Enfin, le SCoT fixe également des objectifs de **densité moyenne**.

Pour DOUNOUX, la densité moyenne devra être de 15 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et de 12 log/ha en extension.

OBJECTIFS DE DENSITÉ MOYENNE

	Dans l'enveloppe urbaine	En extension urbaine
Pôle urbain central	35 log. / ha	25 log. / ha
Pôles relais urbains	30 log. / ha	20 log. / ha
Pôles relais ruraux	20 log. / ha	15 log. / ha
Pôles de proximité	20 log. / ha	15 log. / ha
Autres villages	15 log. / ha	12 log. / ha

- **Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant la dernière décennie**

La loi Climat & Résilience d'août 2021 a fixé l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » en 2050, avec un objectif intermédiaire qui vise la réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031.

Ces objectifs sont déclinés dans les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET pose une stratégie d'avenir pour le Grand Est. Adopté en 2019, il est en cours de modification pour répondre toujours mieux aux défis actuels.

Selon le Ministère de la Transition écologique, le ZAN ne signifie pas l'arrêt de toute construction, mais doit au contraire être concilié avec la relance de la construction de logements.

Pour tenir les objectifs du ZAN et de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031, il est nécessaire de savoir combien la commune de DOUNOUX a consommé d'espaces naturels, agricoles ou forestiers durant la décennie précédente.

Il ressort de l'étude des données d'Occupation du Sol à Grand Échelle en région Grand Est (OCS GE2) que 3,20 ha ont été consommés sur le territoire de DOUNOUX entre 2010 et 2019 (période de 9 ans). Ce sont essentiellement des terres agricoles qui ont été converties (voir carte page suivante).

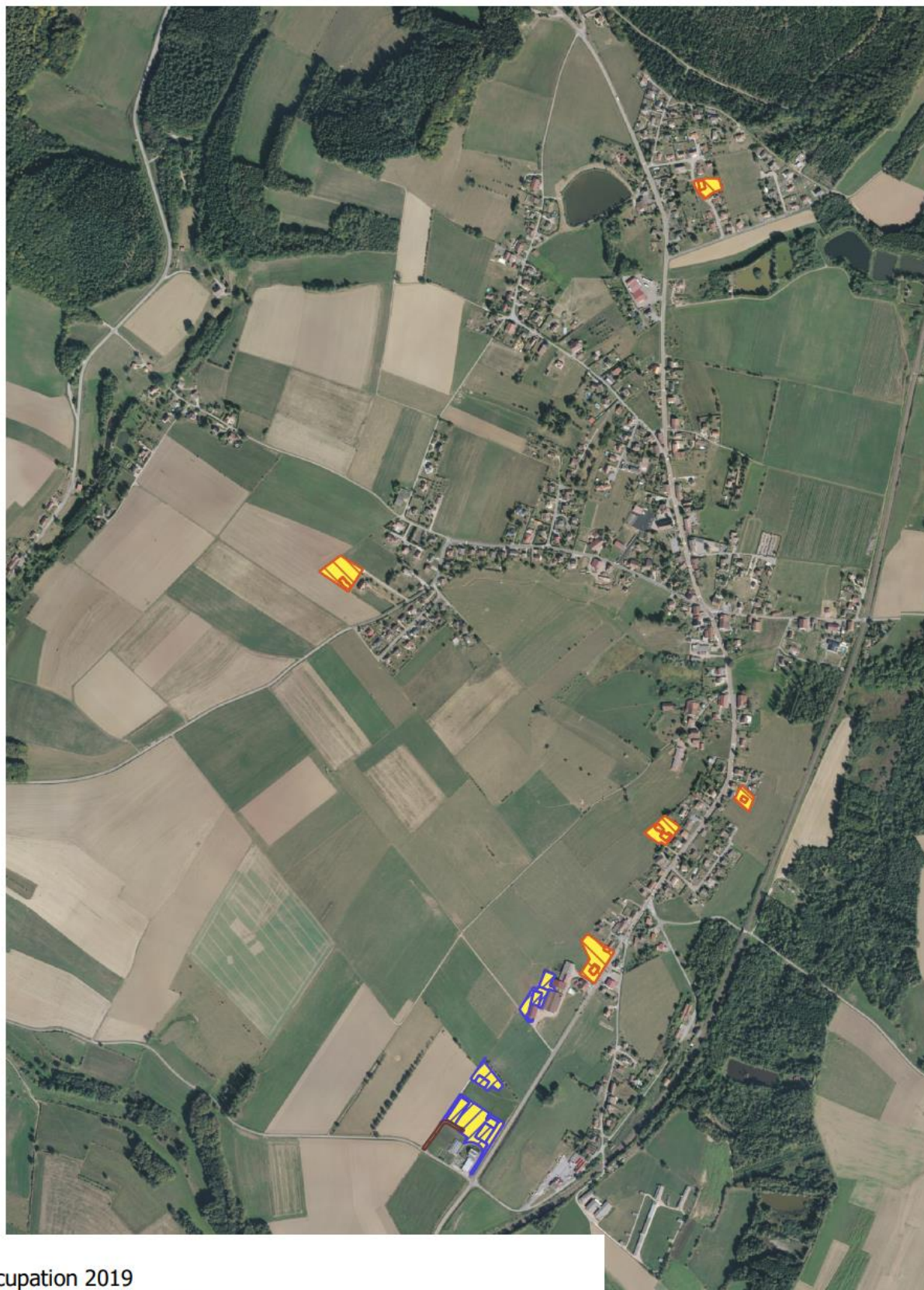
Dans le détail, les données régionales montrent les conversions d'espaces suivantes :

Type de conversion d'espaces	Surfaces en ha
Espaces agricoles vers Habitat	1,58
Espaces agricoles vers Economie	1,54
Espaces agricoles vers Infrastructures	0,08
TOTAL	3,20


Lorsqu'on actualise ces données pour couvrir la période de 10 ans qui est exigée dans le cadre de la prise en compte du SRADDET (période 2010 à 2020), on y ajoute les constructions qui ont vu le jour sur la durée manquante. Il s'agit de constructions pavillonnaires récentes ou en cours de chantier (PC accordés), de constructions agricoles ou à vocation économique.


Au final, la consommation foncière sur la décennie 2010-2020 s'élève à **4,73 ha** au lieu des 3,20 ha selon les données régionales.


Le PLU modifié doit ainsi veiller à réduire de 50% la consommation projetée afin d'être compatible avec le SRADDET. L'objectif surfacique prédéfini par le SRADDET est donc < 2,36 ha.



Occupation 2019

 Activités économiques

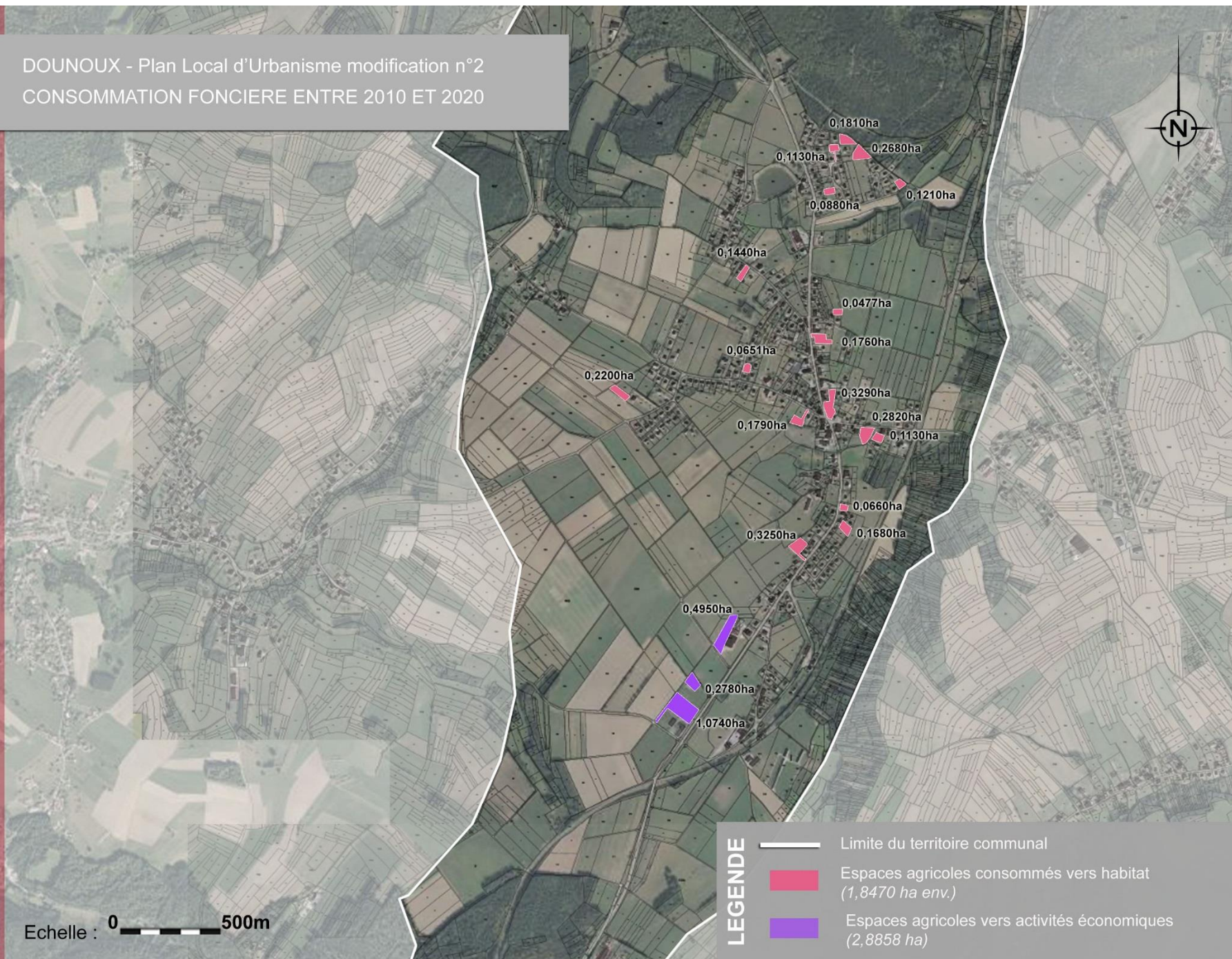
 Habitat

 Infrastructures et superstructures des réseaux de transport

Occupation 2010

 Territoires agricoles

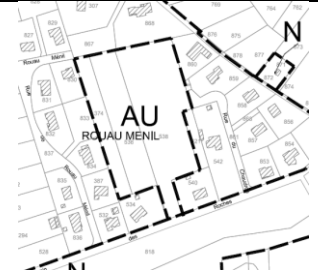


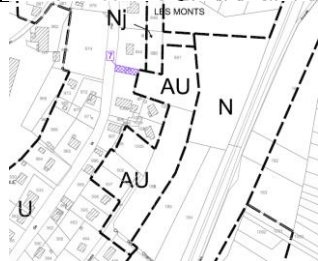


DOUNOUX - Plan Local d'Urbanisme modification n°2
CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2010 ET 2020



▪ **Analyse du PLU actuellement en vigueur**

Le PLU de DOUNOUX a été approuvé initialement en 2013, il a été modifié en 2014 (implantation de Floravôge) et en 2020 (projet agricole « Au Lemos »).

Le PLU de DOUNOUX approuvé en 2013 présentait 6,80 ha de zones à urbaniser (AU), avec des densités moyennes comprises entre 11 et 15 logements à l'hectare.

Nom de la zone	Superficie en ha	Extrait du PLU
Rouau Ménil	1,35	
Au Grand Chêne	1,91	
Rue d'Uriménil	1,20	
Champ des Moises	1,58	
Grande Ambanie	0,47	
Rue d'Épinal x 2	0,15 0,14	
TOTAL	6,80	

Pour rappel, les zones AU du PLU n'étaient pas phasées dans le temps, elles avaient toutes la même priorité.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT, à l'époque de la transformation du POS en PLU, prévoyait 10 ha de zones à urbaniser au maximum au lieu des 46 ha de zones NA (ancienne dénomination des zones AU dans les POS) dont la commune disposait dans son Plan d'Occupations des Sols (POS) approuvé depuis le 20 octobre 1994. C'est donc grâce à ce cadrage que la transformation du POS en PLU avait été faite.

Dans ce contexte, bénéficiant d'un potentiel constructible basé sur les dents creuses (estimé à l'époque à 3,20 ha en tenant compte des parcelles supérieures à 2 000 m²), la commune de DOUNOUX avait souhaité mettre en place, par le biais du zonage du PLU, des zones de développement futur ciblées stratégiquement sur le territoire communal, zones décrites précédemment (6,80 ha). Au global, le PLU approuvé en 2013 prévoyait 10 ha de zones de développement urbain (3,20 ha de dents creuses à combler + 6,80 ha de zones AU = 10 ha).

Il est à noter que le PLU de DOUNOUX a été finalisé juste après la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 » qui assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCoT. Ainsi, le PLU de DOUNOUX n'est pas tout à fait « grenellisé ».

Afin de prendre en compte les évolutions législatives et les objectifs du SCoT, la commune compte réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'attente de cette procédure de révision qui permettra à la commune de mener une réflexion globale concernant son développement, la commune a souhaité assurer la compatibilité de son PLU avec le SCoT en termes de développement de l'habitat par la présente modification.

La mise en compatibilité passe par la réduction des possibilités de construire qui se traduit par le passage de zones AU soit en zones 1AU, soit en zones 2AU bloquées, soit en zones N.

- **Analyse du potentiel foncier actuel**

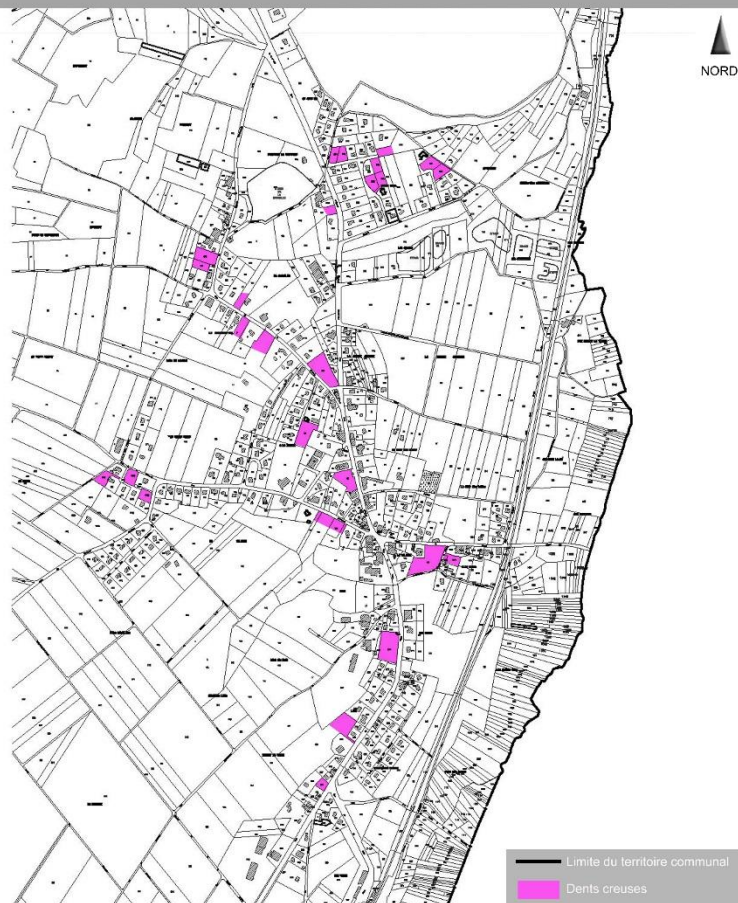
En dehors des zones à urbaniser AU, le PLU de DOUNOUX approuvé en 2013 présentait un potentiel constructible basé sur les dents creuses de 3,20 ha (estimé à l'époque en tenant compte exclusivement des parcelles supérieures à 2 000 m²).

Or, lorsqu'on regarde ce qui a été consommé et ce qui a été bâti depuis 2013, on constate que de nombreuses dents creuses ont été comblées et que le ban communal de DOUNOUX a été fort attractif depuis 10 ans au niveau de la construction.

A la date d'aujourd'hui (en 2023), l'analyse du gisement foncier effectif sur DOUNOUX ne s'élève plus qu'à 2,07 ha lorsqu'on décompte toutes les maisons qui sont sorties de terre et les parcelles désormais bâties (ou en cours de chantier). Si on applique la même méthode de calcul qu'en 2013 (prise en compte uniquement des parcelles supérieures à 2 000 m²), ce potentiel tombe 1,31 ha de dents creuses disponibles à la construction en 2023.

Potentiel constructible en 2013 : 3,20 ha (cf PLU initial)

DOUNOUX - Plan Local d'Urbanisme
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

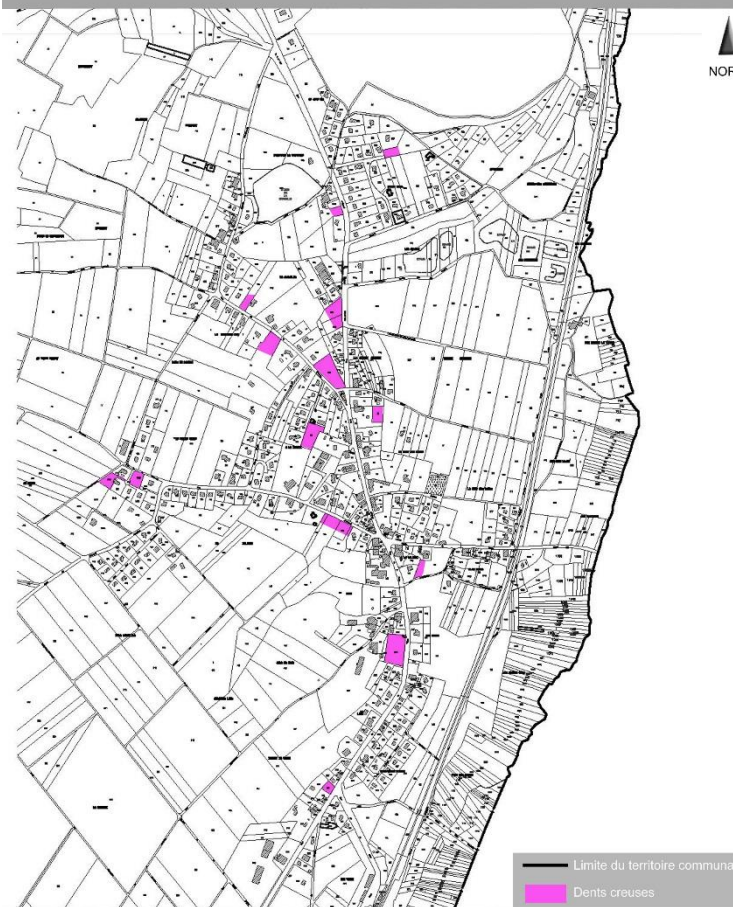


Fond: Cadastre

Espace & TERRitoires
BUREAU D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Potentiel constructible en 2023 : 1,31 ha (cf cadastre et relevé de terrain)

DOUNOUX - Plan Local d'Urbanisme
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ACTUALISE EN 2023



Fond: Cadastre

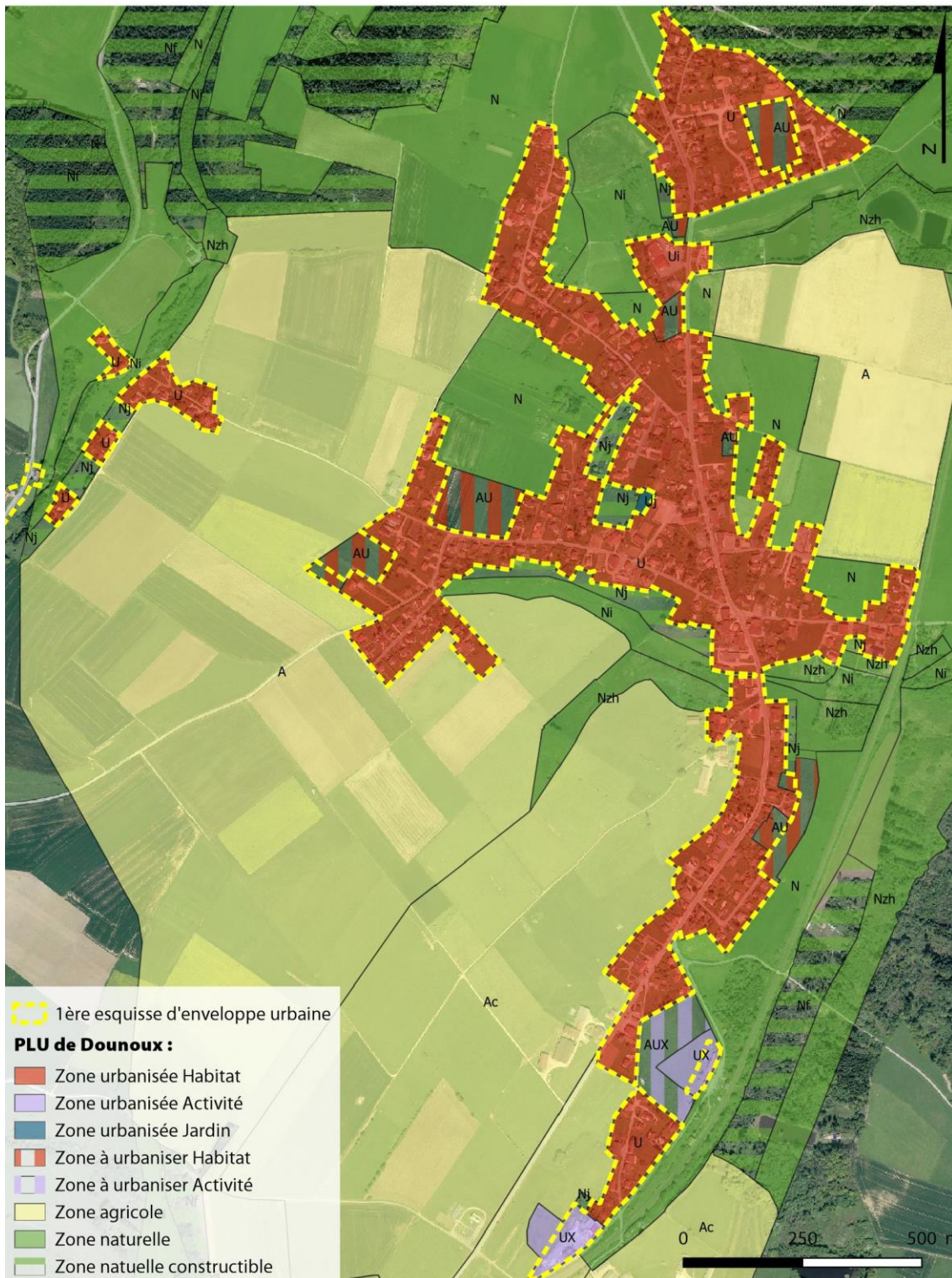
Espace & TERRitoires
BUREAU D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

2. CHOIX POLITIQUES EN MATIERE DE ZONAGE

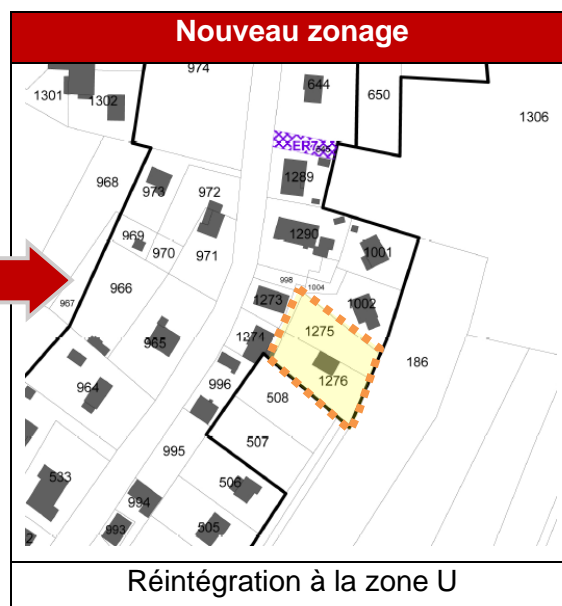
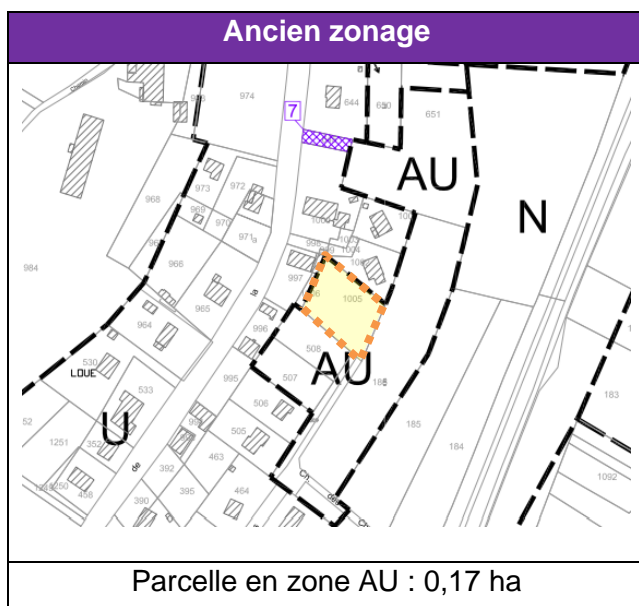
a. Révision du zonage urbain

Pour mener à bien la procédure de mise en compatibilité du PLU, le SCoT des Vosges Centrales a fourni une carte de l'enveloppe urbaine à la commune.

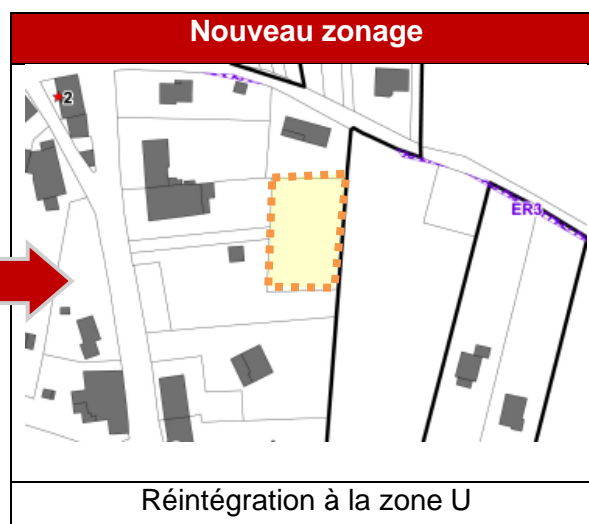
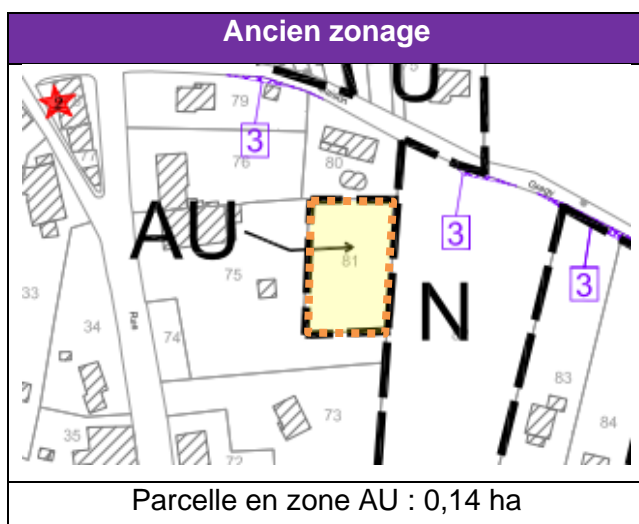
Enveloppe urbaine : Dounoux



Sur la base de cette carte, la zone urbaine du PLU est réajustée pour tenir compte des constructions récentes qui ont pu voir le jour en zone AU, comme sur la parcelle 1005 qui est ainsi reclassée en U aux Champs des Moises. Ce terrain a été divisé en deux lots (parcelles 1275 et 1276) et une habitation y été édifïée avant 2019 sur la 1276 (cf cadastre à jour).



La parcelle 0081 en face de la mairie, terrain auparavant enclavé et en second rideau par rapport à la route, dont l'accès et la desserte en eau et en assainissement sont aujourd'hui assurés par le nouvel acquéreur qui a réalisé des travaux, est reclassée en U afin d'être réintégrée à la trame urbaine.



b. Confirmation ou fermeture des zones à urbaniser, et actualisation des OAP liées

Le PLU comptait 7 secteurs classés à urbaniser à court terme (AU).

Come vu précédemment, la zone AU de la rue d'Epinal face à la mairie (parcelle 0081) est reclassée, dans la présente procédure, en zone U et réintégrée à la trame urbaine car désormais desservie.

Il s'agit donc de faire le point sur les 6 autres secteurs. Certains font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui abordent la question des accès, des typologies de de logements et de préservation de l'environnement.

Afin de mener une réflexion globale sur la localisation des secteurs de développement et leur aménagement (densité, formes urbaines, mobilités, développement durable...), la commune a souhaité réinterroger l'intégralité de ses zones classées AU et définir dans le même temps une hiérarchisation de celles-ci (création de zones 1AU et 2AU).

Les modifications induites par la présente modification sont les suivantes :

1) Secteur Rouau Ménil

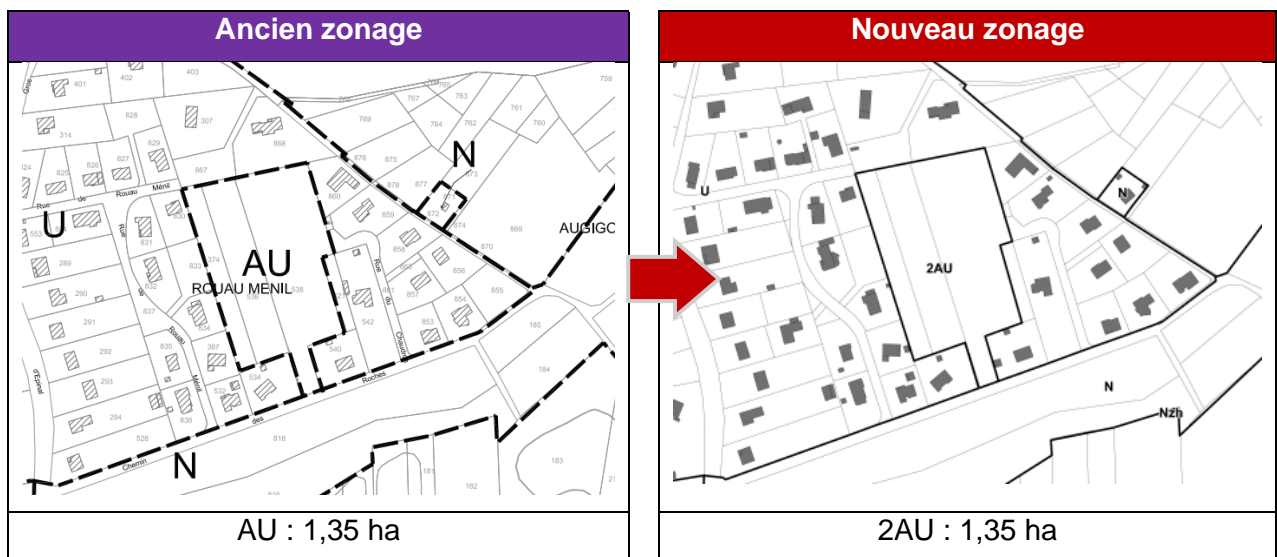
Le Rouau Ménil est un ensemble de 3 lotissements récents (Maisons d'En France). Implanté au pied du Bambois, en retrait par rapport à la RD 434, sa morphologie lui permet de combler un espace vide entre les constructions linéaires de la route départementale, la rue du Gros Bâ et le chemin des Roches. Les constructions sont en majorité de grandes maisons individuelles, vastes et volumineuses.

Cette zone correspondait à une fenêtre d'urbanisation entre le chemin des Roches et la rue du Rouau Ménil, au cœur d'un lotissement déjà existant, le Gros Bâ. Il s'agissait d'une poche urbaine.

Déjà présente dans le POS en zone 1NAa, pour des raisons de blocage foncier, elle n'a pas encore abouti aujourd'hui à un développement urbain. A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à un pré. Il ne s'agit pas d'un espace agricole « noble » puisqu'enserré au cœur d'un lotissement au pied d'un massif forestier.

Non urbanisé à l'heure actuelle et difficilement aménageable par rapport au reste du lotissement existant, le secteur est reclassé en zone 2AU dans son intégralité.

En la classant en 2AU, cette zone sort du calcul de mise en comptabilité du PLU vis-à-vis du SCoT au regard de sa temporalité ultérieure.



L'OAP portait sur une zone AU. Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones 2AU ne font pas l'objet d'OAP. Tenant ainsi compte de la nouvelle temporalité en 2AU, l'OAP correspondante sera supprimée.

2) Secteur Grande Ambanie

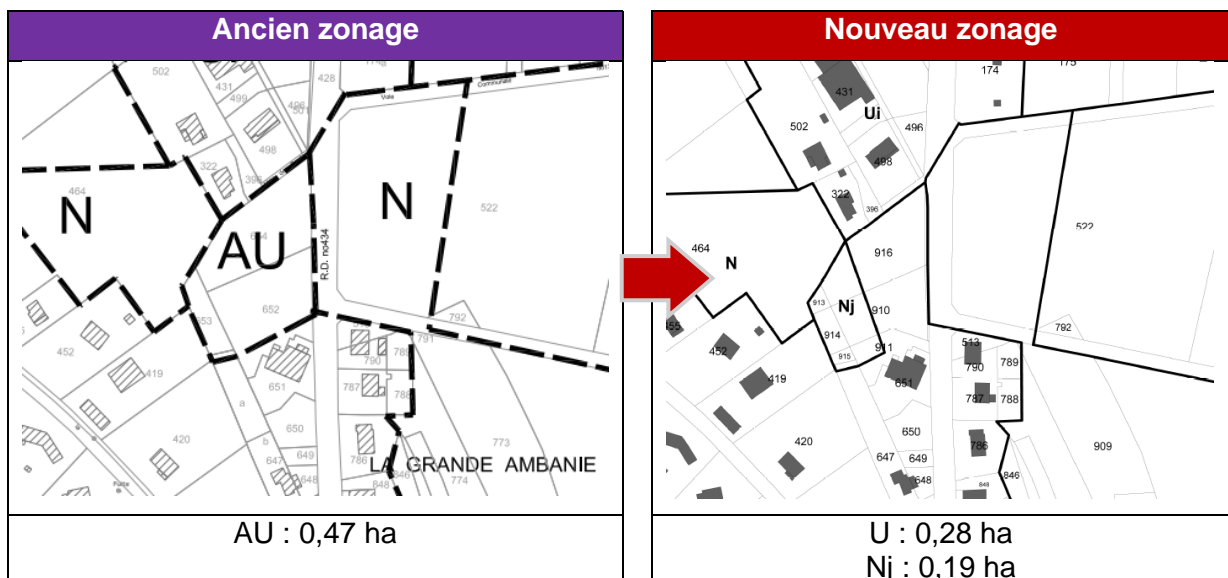
Les parcelles 0652, 0653, 0654 de la rue d'Épinal avaient été distraites de la zone U car le fait de les rendre constructibles nécessitait un aménagement non pas en termes d'amenée des réseau(x) mais en termes d'accessibilité. En effet, la commune de DOUNOUX est traversée la RD 434, classée route à grande circulation. Cet axe supporte en moyenne annuelle un trafic de 4 000 véhicules par jour. L'accès à cet ensemble de parcelles doit se faire de manière unique, sans démultiplier les entrées et sorties individuelles de véhicules légers sur la RD 434.

A ce titre, la Direction Vosgienne de l'Aménagement avait été sollicitée par la commune pour connaître les possibilités de créer des sorties de parcelles sur la RD : préconisations de regroupement d'accès, sécurité, visibilité aux carrefours, accès par contre-allée,... La constructibilité de ces 3 parcelles ne pouvait être effective que lorsqu'un seul accès ne serait réalisé depuis le domaine privé vers la RD.

Dans l'intervalle, les parcelles 0652, 0653, 0654 ont été redécoupées et sont désormais cadastrées sous les n° 910, 911, 913, 914, 915 et 916.

Récemment, les terrains ont été vendus et les deux plus grandes parcelles ont fait l'objet d'un projet visant à y implanter 2 maisons, dont les accès se feront par l'allée des Bouleaux qui jouxte la parcelle 916 au nord. Les 2 permis de construire ont été accordés. Aujourd'hui, il s'agit ici de réintégrer partiellement les parcelles 910 et 916 en zone U pour attester de leur constructibilité sur l'avant (côté rue d'Épinal mais sans accès direct sur cette route). Les arrières de ces parcelles sont classés en Nj pour éviter la construction en 2^{ème} rideau et conserver un aspect de jardins d'agrément lorsque les nouvelles maisons seront bâties.

La zone AU est donc partiellement reclassée en U afin d'être réintégrée à la trame urbaine.



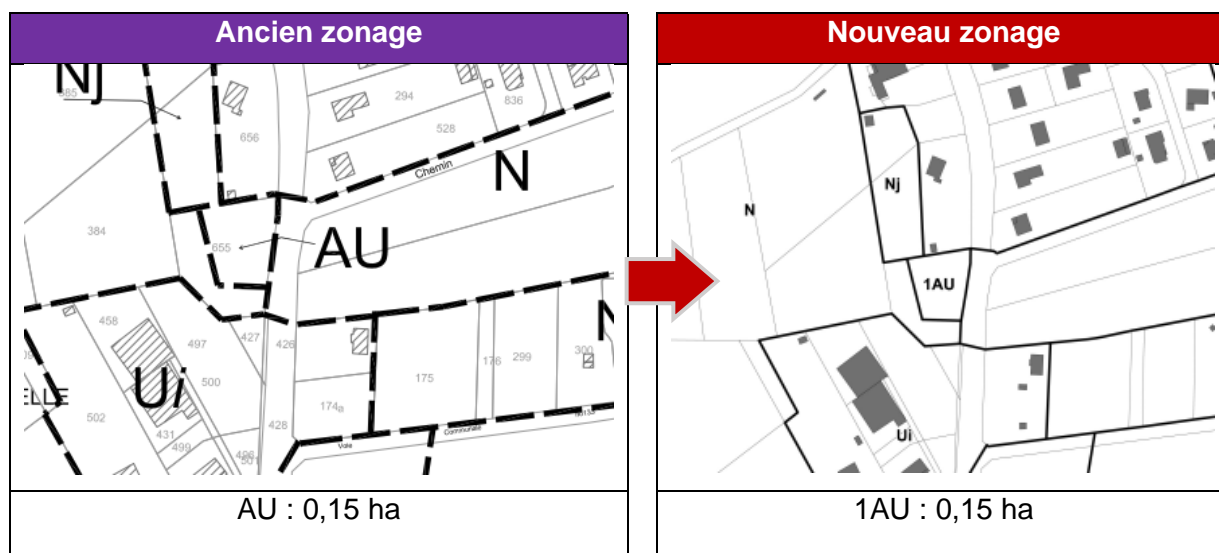
Cette zone ne faisait pas l'objet d'une OAP. Du fait de la réintégration partielle U de ces terrains, aucune OAP ne sera ajoutée.

3) Secteur Rue d'Épinal

Pour être rendue constructible, la parcelle 0655 au lieu-dit les Fêches, à côté d'Esprit Coiffure, devait être raccordée au réseau d'eau potable présent au droit du lotissement du Rouau Ménéil (à l'angle de la rue d'Épinal et du chemin des Roches). Une traversée de chaussée devait donc être réalisée pour raccorder cette parcelle sur le réseau AEP. C'est la raison pour laquelle elle avait été classée en AU.

La zone AU à côté d'Esprit Coiffure est maintenue en 1AU afin de permettre son aménagement à court terme. Le secteur n'est actuellement pas urbanisé mais un projet est prévu sur la parcelle 0655. Un certificat d'urbanisme pour 3 lots a été accordé en août 2022. Les conditions d'aménagement restent toutefois identiques à celles décrites plus haut (raccordement au réseau d'eau par une traversée de chaussée).

En la maintenant en 1AU, cette zone fait partie des surfaces qui seront décomptées pour atteindre l'objectif SCoT / SRADDET en termes de zones à urbaniser.



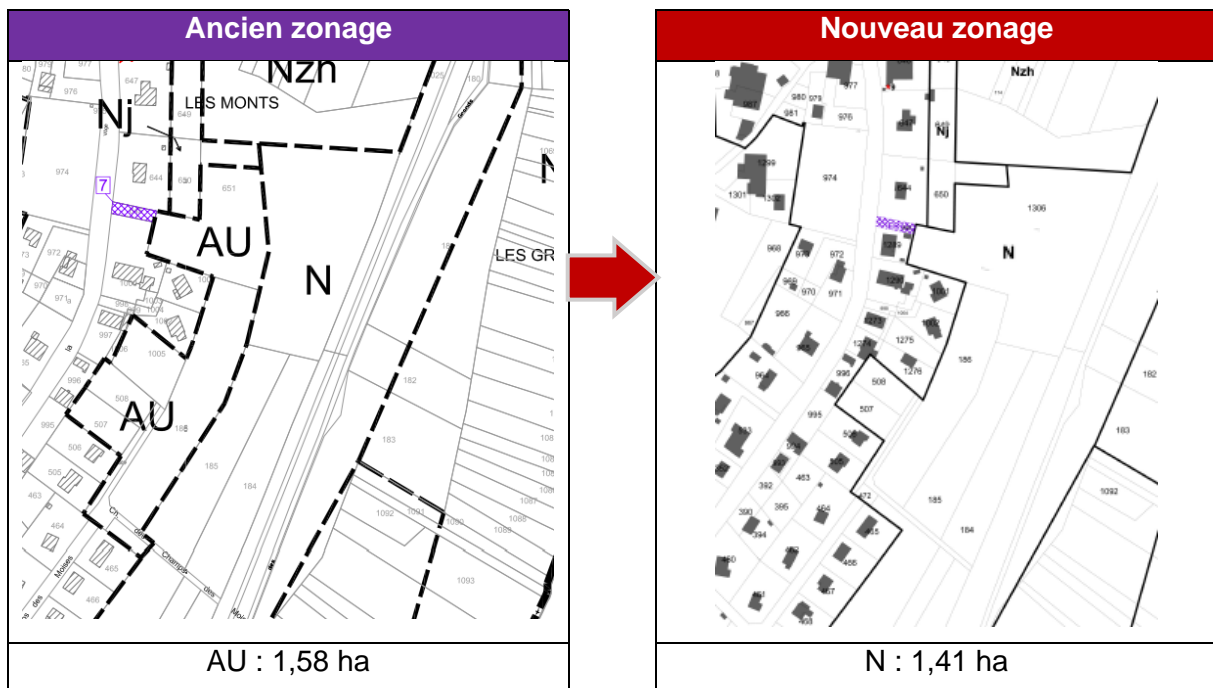
Ce secteur ne faisait pas l'objet d'une OAP. Une OAP sera donc ajoutée au PLU pour être conforme au Code de l'Urbanisme.

4) Secteur Champ des Moises

Cette zone correspondait à la poursuite de l'urbanisation du quartier existant et au prolongement de la rue du Champ des Moises. La zone AU prenait place entre la rue du Champ des Moises et la rue de la Vôge. Il s'agissait d'une poche urbaine venant combler des terrains occupés en prés localisés entre la voie ferrée et la RD 434. Cette zone était déjà inscrite dans le POS en zone 1NA.

Non urbanisé, le secteur du Champ des Moises est basculé en N, à l'exception des parcelles 1275 et 1276 reclassées, dans la présente procédure, en zone U et réintégrées à la trame urbaine car désormais bâtie.

En la reclassant en N, cette zone sort du calcul de mise en comptabilité du PLU vis-à-vis du SCoT au regard de sa temporalité ultérieure.



Ce secteur ne faisait pas l'objet d'une OAP. Aucune OAP ne sera ajoutée.

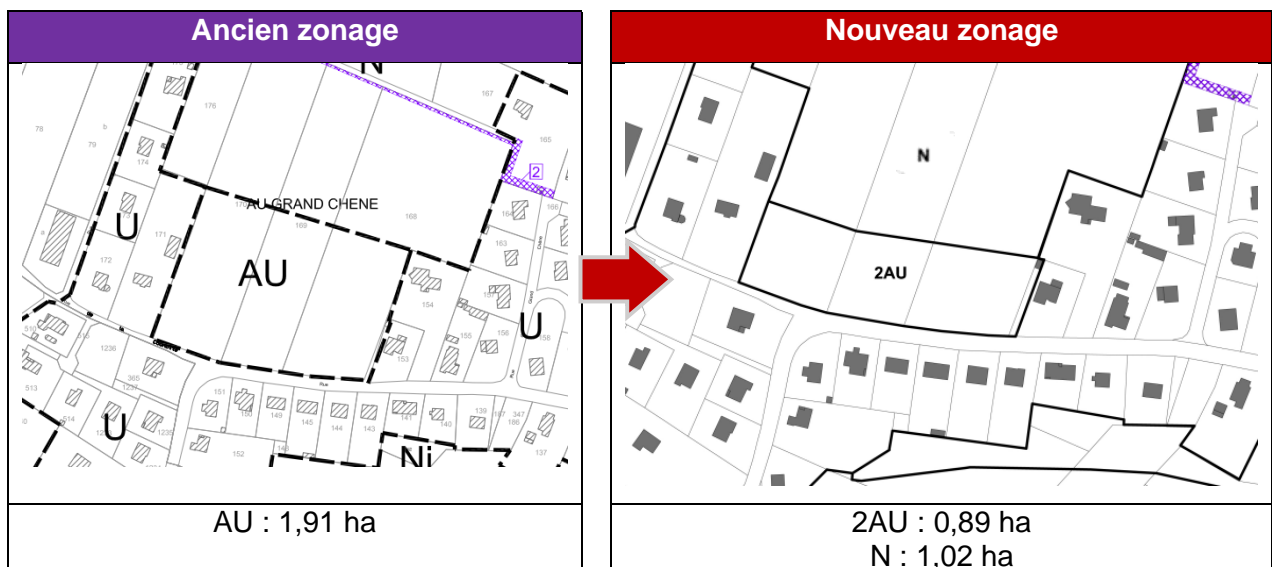
5) Secteur Au Grand Chêne

Cette zone correspondait au comblement d'une discontinuité dans le tissu pavillonnaire de la rue d'Uriménil et de la rue de la Counotte. La volonté de la commune était d'affirmer cette extension urbaine dans le but de venir la « caler » contre un chemin communal à conserver afin d'identifier plus nettement les limites de l'urbanisation.

Le secteur du Grand Chêne était découpé en deux zones : une zone AU le long de la rue d'Uriménil au premier plan et une zone N en arrière-plan, bloquée sur le chemin des Alouettes, urbanisable dans un second temps. Pour planifier le développement urbain dans le temps, la commune a souhaité penser sur ce secteur un aménagement global à court et long terme. Ce phasage chronologique est matérialisé dans le zonage par une ouverture à l'urbanisation sectorisée (AU zone urbanisable après travaux d'aménagement et N zone non constructible sauf après révision du document d'urbanisme).

Non urbanisé, le secteur Au Grand Chêne est basculé en partie en 2AU et en partie en N sur la partie arrière.

En la classant à la fois en 2AU et en N, cette zone sort du calcul de mise en comptabilité du PLU vis-à-vis du SCoT au regard de sa temporalité ultérieure.



L'OAP portait sur une zone AU. Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones 2AU ne font pas l'objet d'OAP. Tenant ainsi compte de la nouvelle temporalité en 2AU, l'OAP correspondante sera supprimée.

6) Secteur Rue d'Uriménil

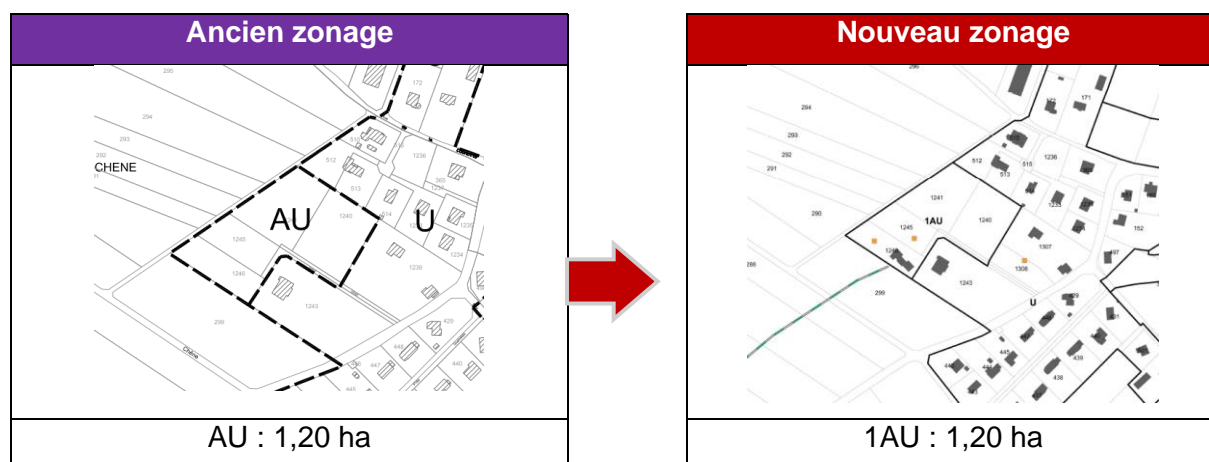
Au moment de la transformation du POS en PLU, la commune avait eu connaissance d'un projet privé d'une dizaine de lots à bâtir sur des parcelles indirectement desservies par la rue d'Uriménil. Ce projet était alors porté par un pétitionnaire privé. La commune savait que les réseaux n'étaient pas suffisamment dimensionnés dans ce secteur pour accueillir 10 constructions nouvelles. Sur cette base de réflexion, la commune avait donc prévu de surseoir à statuer sur le dépôt de permis de construire, le cas échéant.

Afin d'encadrer ce projet, la commune avait alors choisi de le classer en zone AU pour obliger le pétitionnaire à réaliser des travaux d'aménagement en conséquence (travaux de voirie pour desservir chaque parcelle, amenée des réseaux d'eau & d'électricité et gestion de l'assainissement). Le classement en zone à urbaniser conditionnait ainsi son urbanisation sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants : réseau d'eau, réseau de collecte d'eaux usées, réseau de collecte d'eaux pluviales (si techniquement nécessaire), réseau d'électricité, réseau d'éclairage public, voirie, protection incendie. Sans ces mesures effectuées, le secteur ne pouvait pas être rendu constructible. Le zonage restait par conséquent cohérent avec celui du POS (classement en 1NAa).

La zone AU rue d'Uriménil, déjà viabilisée et bâtie partiellement, est aujourd'hui maintenue en zone 1AU pour permettre aux pétitionnaires d'urbaniser leurs terrains à court terme. D'ailleurs, un permis de construire vient d'être accordé sur la parcelle 1245 et un second au bout de la parcelle 1246 qui accueille déjà une construction.

Sur la question de la densité, il est rappelé que l'OAP prévoit une densité de l'ordre de 12 logements/ha selon le type d'habitat, soit 13 logements au total sur la zone 1AU de 1,13 ha. Toutefois, du fait que les parcelles 1245 et 1246 viennent d'être urbanisées, seules les parcelles 1240 et 1241 restent constructibles sur 7 240 m², soit 8 à 9 maisons potentielles ici (avec une densité de 12 logements/ha).

En la maintenant partiellement en 1AU, cette zone fait partie des surfaces qui seront décomptées pour atteindre l'objectif SCoT / SRADDET en termes de zones à urbaniser.



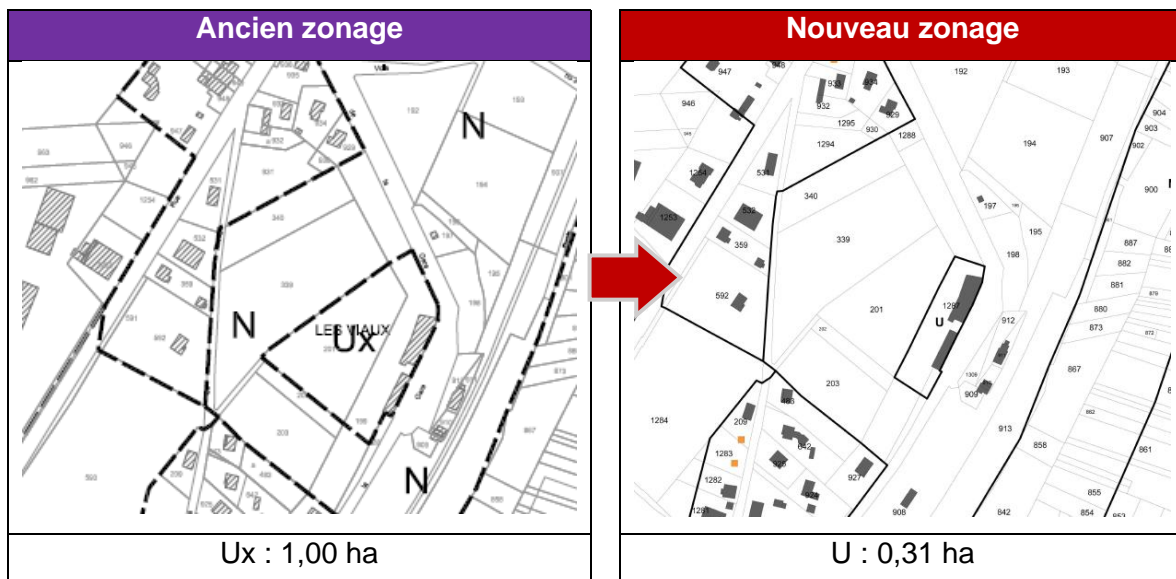
Ce secteur ne faisait pas l'objet d'une OAP. Une OAP sera donc ajoutée au PLU pour être conforme au Code de l'Urbanisme.

c. Révision du zonage dédié au développement économique

Le secteur de la gare est redéfini pour permettre l'implantation de la Maison d'Assistantes Maternelles en zone U à la place de la zone Ux qui ne le permet pas.

Pour rappel, il avait été décidé lors de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2014 d'effectuer un transfert de la zone AUx de la rue de la Gare, initialement prévue pour l'extension de la coopérative, en zone naturelle afin de compenser l'ouverture de la zone Ux le long de la RD 434 prévue pour la construction de l'enseigne *Comptoir du Village* et de sa coopérative agricole. Les 2,15 ha de zone AUx ont donc été supprimés au profit de la zone N contigüe en 2014.

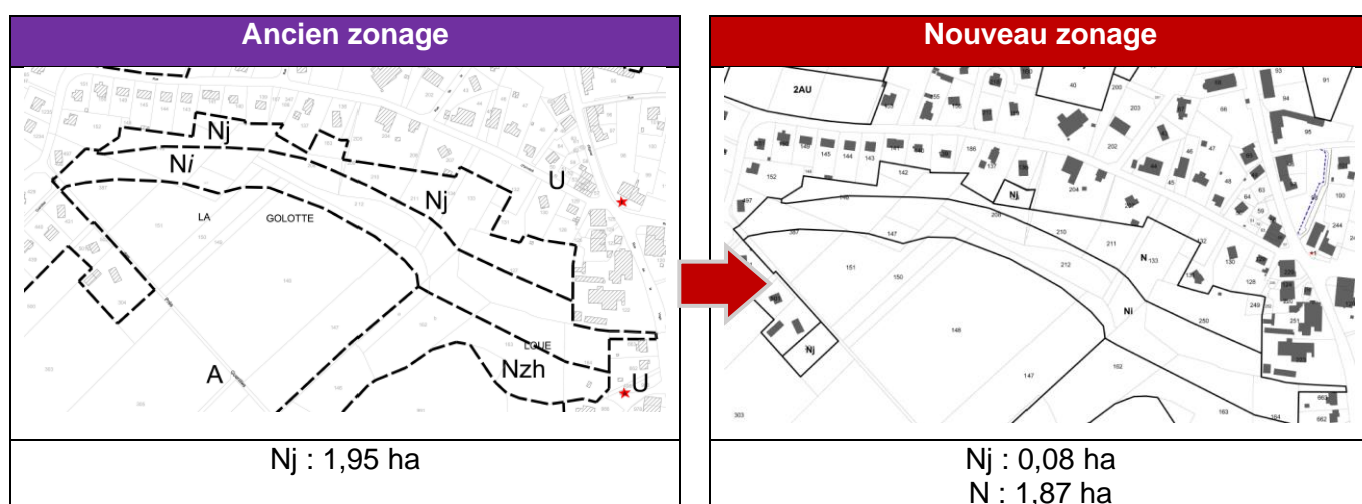
Aujourd'hui, la commune ne souhaite plus maintenir de vocation artisanale rue de la Gare et propose de supprimer la zone UX. Seule une zone U est maintenue de part et d'autre de la Maison d'Assistantes Maternelles le long de la rue de la Gare. Le reste est repassé en N, soit un gain de + 0,69 ha en zone N non constructible.



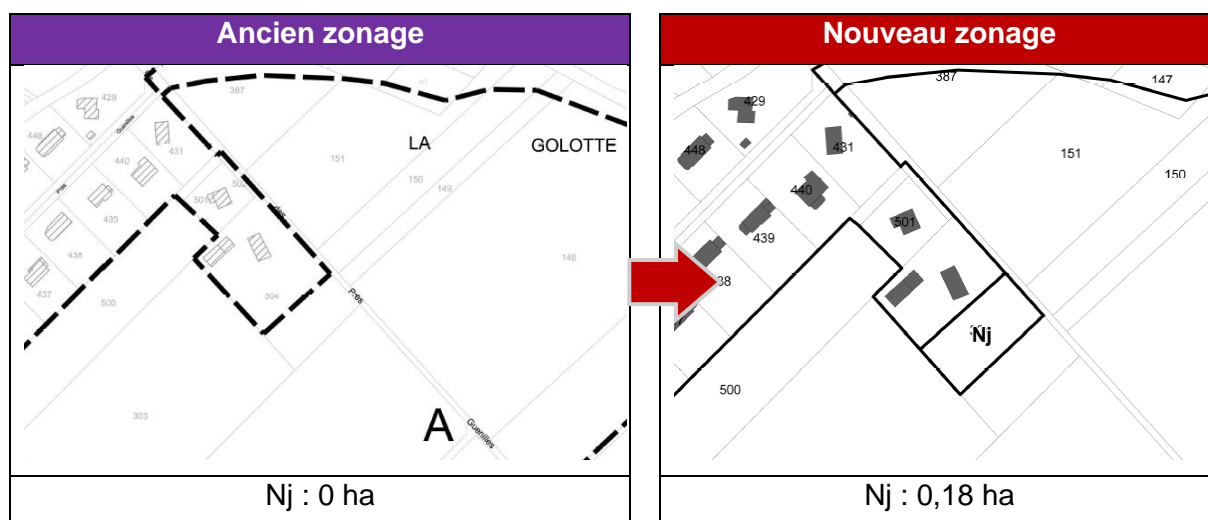
d. Modification du zonage dédié aux jardins

Les plans de zonage du PLU prévoient des zones dites de jardins (Nj), sous forme de secteurs délimités au sein des zones inconstructibles (STECAL). Ces zones Nj autorisent les annexes aux constructions principales et les abris de jardin, ce qui contribue à l'artificialisation des sols. Cependant, elles sont localisées, pour partie, sur des parcelles agricoles (cultures ou pâtures) déclarées à la PAC, et présentent par endroit un potentiel agronomique non négligeable.

Sur conseil de la Chambre d'Agriculture qui demande une réduction du droit à construire sur les zones Nj localisées sur l'espace agricole, il est décidé de reclasser la zone Nj située A la Golotte en N pour limiter l'artificialisation des terres agricoles et concourir à la préservation de l'espace agricole. Cela concerne les parcelles 146, 142, 137, 208, 209, 210, 211, 134 et 133. Seule la parcelle 183 est maintenue en Nj car il s'agit d'un terrain d'agrément et non d'un espace agricole.



Sur conseil de la Chambre d'Agriculture, la zone U est réduite sur la parcelle 304 pour délimiter uniquement la construction existante avec son espace de jardin attenant. La profondeur de la zone est ainsi dévolue au reste du jardin uniquement constructible pour des abris de jardin et classé en Nj.



e. Intégration de la modification simplifiée du PLU par souci de transparence

La commune de DOUNOUX mène en parallèle une procédure de modification simplifiée de son PLU pour faciliter l'accueil de logements locatifs portés par un opérateur privé en zone U, au centre du bourg (sur la parcelle AA98).

Par souci de transparence de l'information (en prévision d'une approbation concomitante des deux procédures), les plans de zonage de la modification du PLU font apparaître la marge de recul ajoutée sur la parcelle AA98 pour solutionner le problème d'implantation du projet immobilier vis-à-vis du recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Bilan surfacique du reclassement des zones à urbaniser :

Avant la modification	Après la modification			Bilan
6,80 ha de zones à urbaniser	U	Parcelles 1275 et 1276 : 0,17 ha	0,59 ha	1,94 ha
		Parcelle 0081* : 0,14 ha		
		Parcelles 910 et 916* : 0,28 ha		
	1AU	Rue d'Épinal : 0,15 ha	1,35 ha	
		Rue d'Uriménil : 1,20 ha		
2AU	Au Grand Chêne : 0,89 ha	2,24 ha	4,86 ha	
	Rouau Ménil : 1,35 ha			
N	Champ des Moises : 1,41 ha	2,43 ha		
	Au Grand Chêne : 1,02 ha			
Nj	Grande Ambanie : 0,19 ha	0,19 ha		

Pour rappel, le gisement foncier en zone U s'élève aujourd'hui à **1,31 ha** (en considérant exclusivement les parcelles supérieures à 2 000 m²), dont 0,42 ha réintégrés en zone U par le biais de la présente procédure (*parcelle 0081 : 0,14 ha + parcelles 910 et 916 : 0,17 ha).

Les zones à urbaniser 1AU ne représentent plus que **1,35 ha** dans le cadre de la présente procédure.

➔ 1,31 ha + 1,35 ha = **2,66 ha** de zones désormais à bâtir dans le PLU (U + 1AU), ce qui se rapproche des objectifs de la loi Climat & Résilience portés également par le SRADDET (rappel de l'objectif surfacique prédéfini par le SRADDET < 2,36 ha, soit un delta de 2 300 m²).

Concernant les objectifs de réduction, la commune a décidé de bloquer 4,86 ha de zones classées initialement en AU. Elle contribue ainsi à l'effort collectif demandé aux communes par le SCoT. Le reclassement des zones à urbaniser entraîne donc la **fermeture à l'urbanisation de 4,86 ha**.

3. ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT LITTERAL

Sur le règlement littéral, la commune a eu connaissance de problématiques d'application de certaines règles du PLU. Des solutions sont ainsi proposées pour y remédier (ajouts en vert ci-dessous) :

Dans l'ensemble de la zone U :

ARTICLE 2

Sont admises notamment :

- . les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière à condition qu'il s'agisse :
 - de l'extension mesurée, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'opposabilité du PLU,
 - de la création de bâtiments nécessaires à des exploitations agricoles existantes hors élevage **ou à des exploitations forestières existantes ; [...]**

ARTICLE 6

Pour solutionner un potentiel problème d'implantation de maisons seniors vis-à-vis du recul par rapport aux voies et emprises publiques sur une parcelle du centre-bourg, il sera peut-être utile d'ajouter graphiquement une marge de recul de 3 m minimum le long d'une rue et de réécrire le règlement ainsi pour pouvoir déroger localement aux contraintes de recul :

6.2. **A défaut d'indication graphique indiquée au plan de zonage**, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement des voies. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 m.

ARTICLE 9

9.1. Pas de prescription sauf pour :

- . les annexes **hors abris de jardin et les dépendances**, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 80 m² ;
- . les abris de jardins, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m².
- . les extensions mesurées des constructions existantes et les ~~dépendances~~ **annexes** des habitations préexistantes dans le secteur Ui, dans la limite de 50 m² maximum par unité foncière.
- . **les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et forestières existantes, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 150 m².**

Le terme « dépendances » sera remplacé partout dans le règlement par le terme « annexes » et une définition sera ajoutée via un glossaire annexé au règlement du PLU pour préciser leur nature.

ARTICLE 11

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent une coloration prise dans une gamme de couleurs comprenant le gris anthracite, le noir, le brun et le rouge, ainsi que leurs variations et déclinaisons. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.2.3. Les toitures des constructions principales doivent présenter au minimum deux pans, ~~ou être composées d'un ensemble de toits à deux pans~~. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Ces dispositions sur l'aspect extérieur valables en U seront retranscrites en 1AU.

Le reste du règlement est inchangé.

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES

a. Incidences sur l'espace naturel

Les points concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Vosges Centrales ont pour effet majeur le reclassement d'anciennes zones AU soit en zones U, 1AU ou 2AU.

Le reclassement de zones AU en zones 1AU ou 2AU n'a aucun impact sur l'espace naturel. Lorsque les terrains restent en 1AU, ce sont des espaces dont il est prévu qu'ils soient consommés à court ou moyen terme. Lorsque les terrains sont rebasculés en 2AU, ils sont considérés comme une réserve foncière.

Il est à noter que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une révision du PLU. Depuis la Loi Climat & Résilience, l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme prévoit une réduction de la période de 9 à 6 ans pour l'analyse des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création n'est plus possible si elle n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Le PLU devra être révisé pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Le reclassement des zones à urbaniser entraîne ainsi ici la **fermeture à l'urbanisation de 4,93 ha** et donc la restitution d'anciens terrains constructibles à l'état naturel.

b. Incidences sur l'activité agricole

Les points concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Vosges Centrales ont pour effet majeur le reclassement d'anciennes zones AU soit en zones U, 1AU ou 2AU.

Par le biais des jeux de bascule entre les zones, la fermeture à l'urbanisation permet de redonner des hectares à la nature et au monde agricole. La procédure n'a donc aucune **incidence négative sur l'activité agricole**.

c. Incidences sur les sites NATURA 2000 et l'environnement

Autour de DOUNOUX, on recense plusieurs types de zones de protections paysagères :

❖ Gîtes à chiroptères autour d'Épinal

Dans un rayon de 5 à 10 km autour de la commune, on trouve des gîtes à chauves-souris. Il s'agit d'un site éclaté regroupant un ensemble de sites d'hibernation pour les chiroptères, constitué d'anciens ouvrages militaires. Deux gîtes chiroptères sont identifiés à proximité de DOUNOUX :

- la poudrière d'Olima sur la commune de Les Forges à 5 km,
- le fort de Girancourt à 9 km.

Six espèces fréquentent ces sites NATURA 2000 particulièrement important pour la Barbastelle d'Europe.

Les gîtes à chauves-souris sont représentés sur la carte suivante par le symbole  .

❖ Zone Spéciale de Conservation (ZSC) - NATURA 2000 - Directive habitats

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifie la désignation de telles zones et par là même une attention particulière.

Cette zone se situe à environ 13 km à vol d'oiseau au sud-est du bourg de DOUNOUX, le long de la vallée de la Moselle. Cette zone protège et identifie la faune et la flore typiques de la confluence Moselle-Moselotte entre Saint-Nabord et Dommartin-lès-Remiremont.

La ZSC est représentée sur la carte suivante par des **hachures vertes horizontales**.

❖ Zone de Protection Spéciale (ZPS) - NATURA 2000 - Directive oiseaux

Ces zones font aussi partie du réseau NATURA 2000, réseau des espaces communautaires de protection des habitats et des espèces prioritaires.

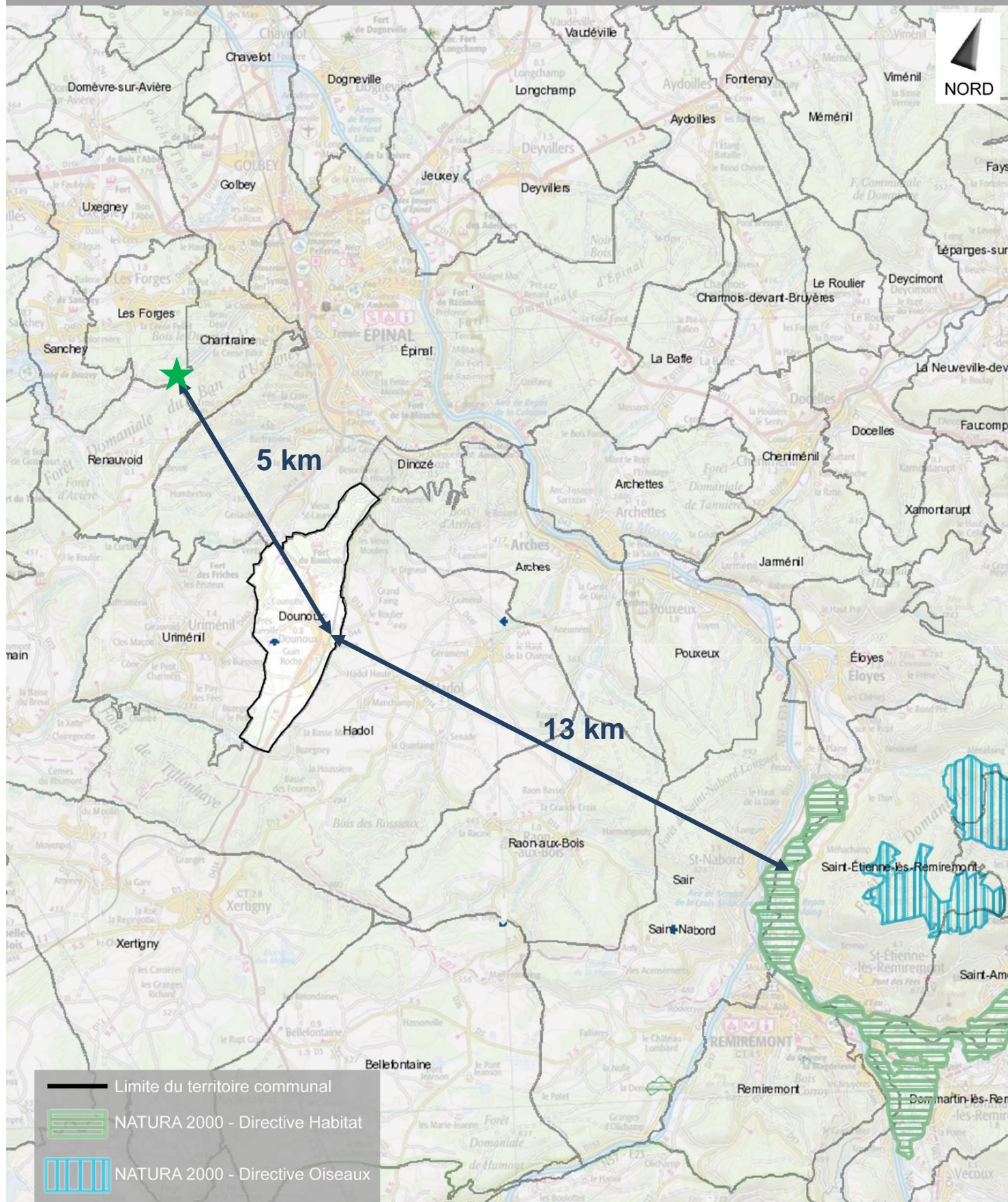
Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'environnement ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des espèces d'oiseaux migrateurs.

Cette zone se situe à environ 15 km à vol d'oiseau au sud-est du bourg de DOUNOUX, au cœur du massif vosgien et la forêt domaniale de Saint-Étienne-lès-Remiremont. Cette zone recense la faune du massif vosgien.

La ZPS est représentée sur la carte suivante par des **hachures bleues verticales**.

DOUNOUX - Plan Local d'Urbanisme

NATURA 2000



Source: Géoportail

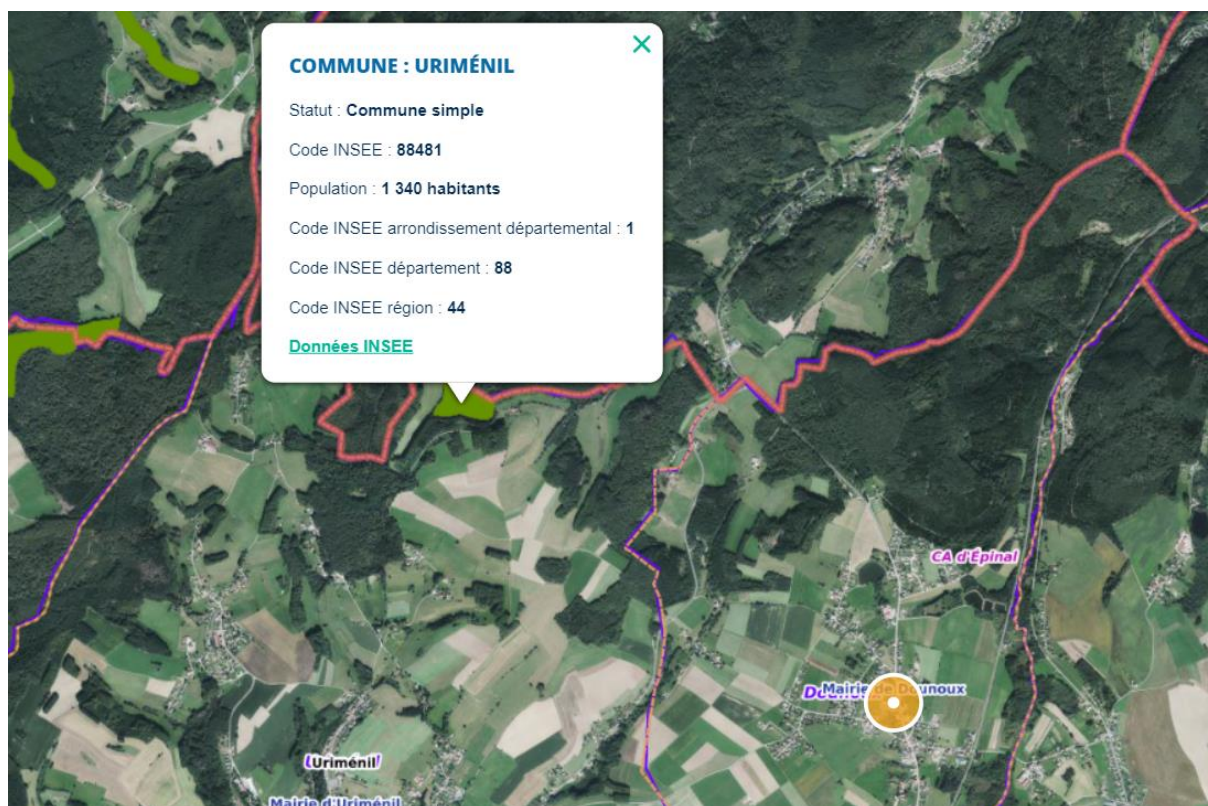
Echelle: 0 1km

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

❖ ZNIEFF de type 1

La commune n'est pas concernée par une ZNIEFF de type 1. La ZNIEFF la plus proche se situe à Uriménil, la commune voisine.



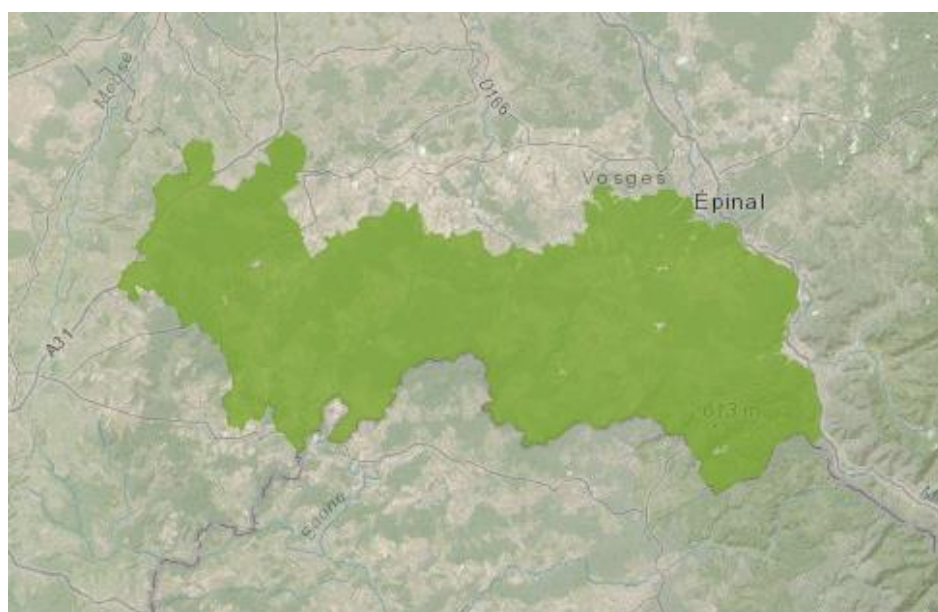
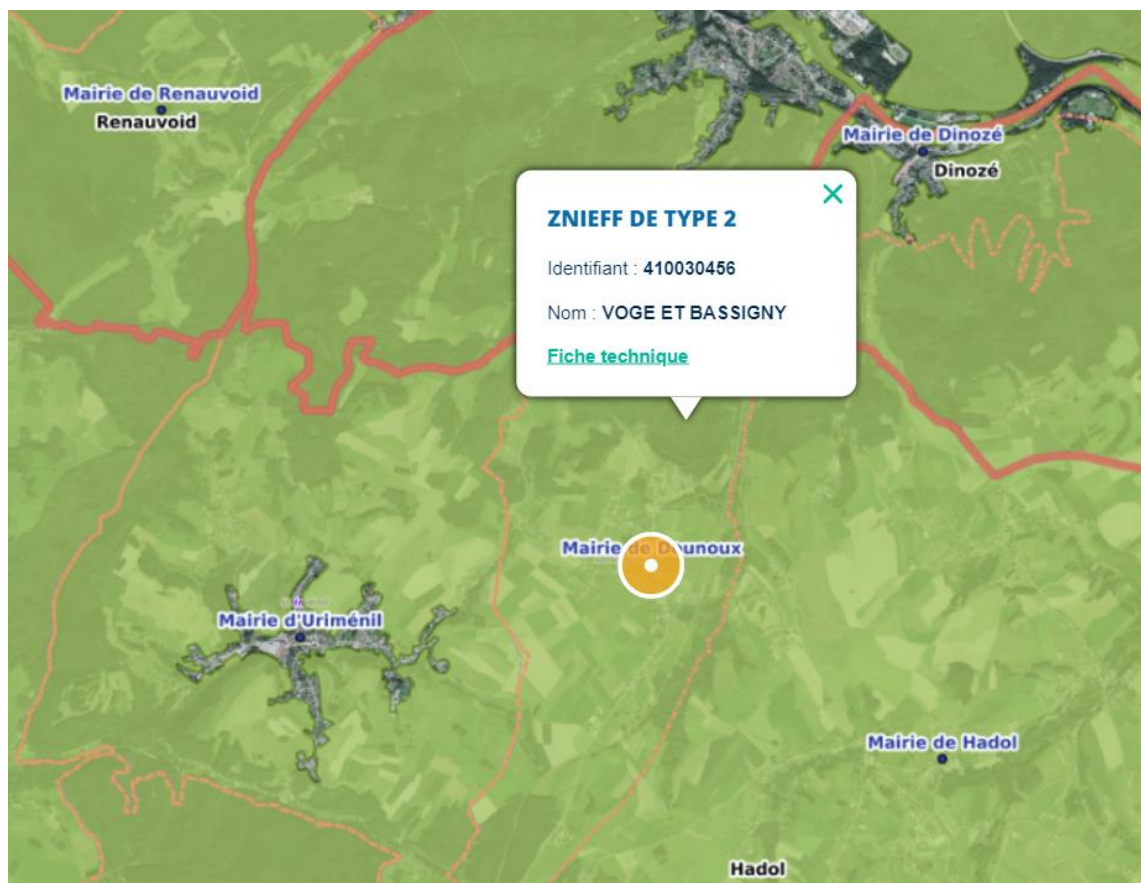
La ZNIEFF « 410030227 ÉTANG DU BULT A URIMÉNIL » est délimitée au droit de l'étang de Bult au nord de son territoire.



La présente modification du PLU de DOUNOUX n'a aucune incidence sur la ZNIEFF de type 1 située à Uriménil.

❖ ZNIEFF de type 2

L'intégralité du ban communal de DOUNOUX, y compris l'espace déjà bâti, est concerné par une ZNIEFF de type 2. La ZNIEFF « 410030456 VOGES ET BASSIGNY » couvre l'intégralité du sud du département des Vosges.



La présente modification n'a pas d'incidence significative sur la ZNIEFF de type 2, au regard de son importance.

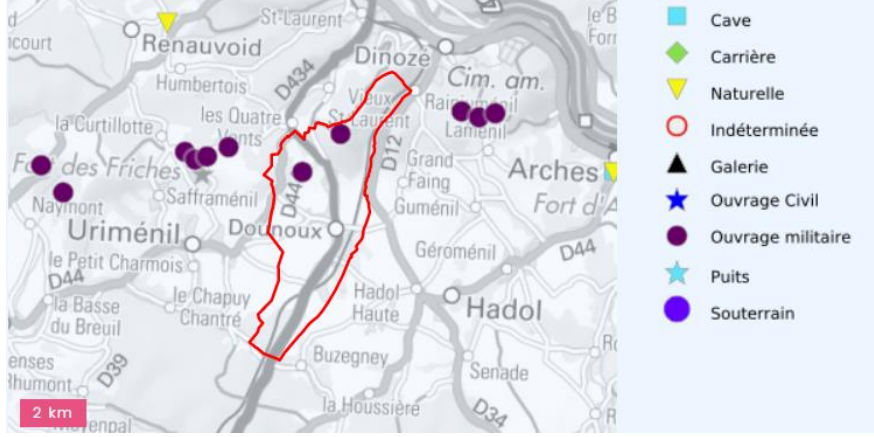
d. Incidences concernant les communes voisines


La commune de DOUNOUX est limitrophe avec le territoire de 5 communes :

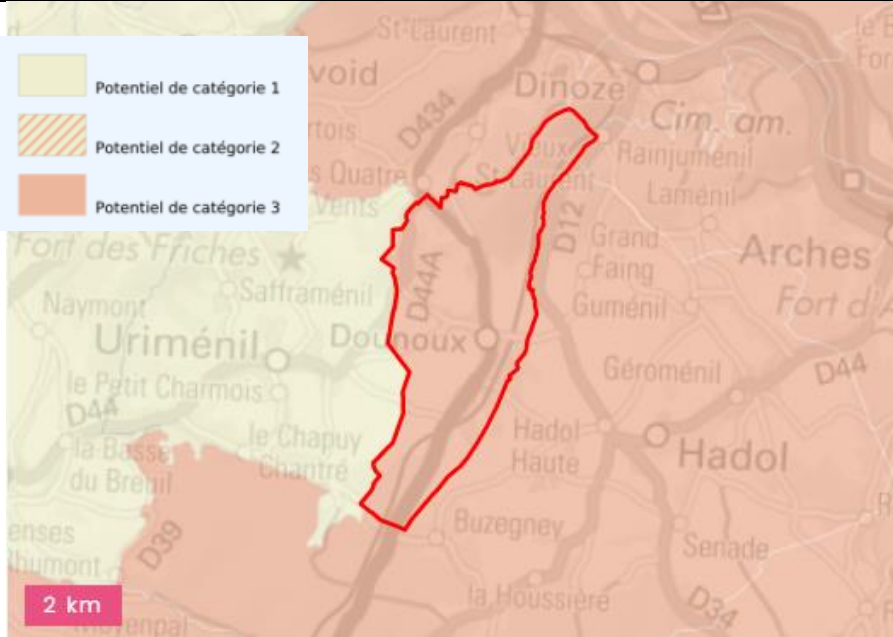
- ✓ Épinal,
- ✓ Dinozé,
- ✓ Hadol,
- ✓ Arches,
- ✓ Uriménil.

Compte tenu des modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU, la procédure n'entraîne aucune incidence sur les communes voisines que ce soit en termes d'exposition aux risques, de nuisances ou de paysage.

e. Incidences concernant les risques

RISQUE	LOCALISATION	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
<p>CAVITES</p> <p>Cavités souterraines recensées dans la commune : 2</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non</p>		<p>Les modifications induites par la présente procédure visent à réduire les zones ouvertes à l'urbanisation, réduisant ainsi le risque d'exposition de la population aux risques.</p>
<p>INONDATIONS</p> <p>Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non</p> <p>Evènements historiques d'inondation dans le département : 10</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non</p> <p>Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>Mouvements de terrain recensés dans la commune : Non</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX</p> <p>Exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune : Oui – Aléa faible sur une partie du territoire</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non</p>		<p>La présente procédure de modification a pour objectif principal de réduire la surface des possibilités de construction réduisant ainsi le risque d'exposition de la population aux risques.</p>
<p>SEISMES</p> <p>Risque sismique dans la commune : 3 - MODEREE</p>		<p>La présente procédure de modification a pour objectif principal de réduire la surface des possibilités de construction réduisant ainsi le risque d'exposition de la population aux risques.</p>

<p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non</p>		
<p>RADON</p> <p>Potentiel radon de la commune : Fort</p>		<p>Aucune incidence</p> <p>D'après le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon, les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.</p>
<p>POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS</p> <p>Anciens sites industriels recensés dans la commune : 1</p>	<p>Ancien site industriels et activité de service (BASIAS) :</p> <p>LECLERC Jean-Claude (ARAL)</p>	<p>Aucune incidence négative.</p>

Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune :
Non

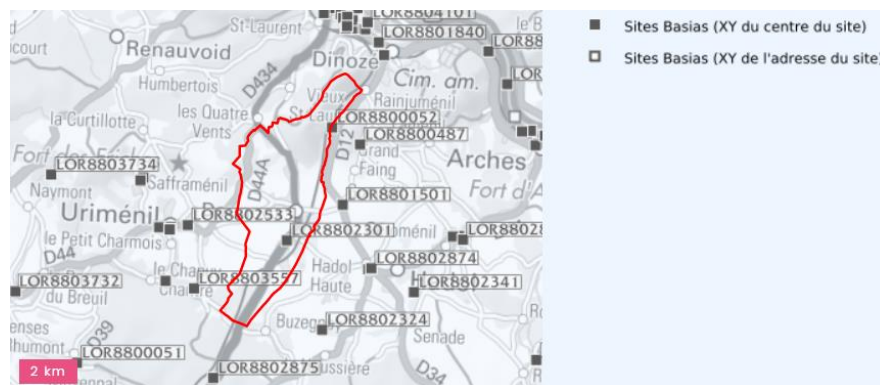
Secteur d'information sur les sols recensés dans la commune : Non

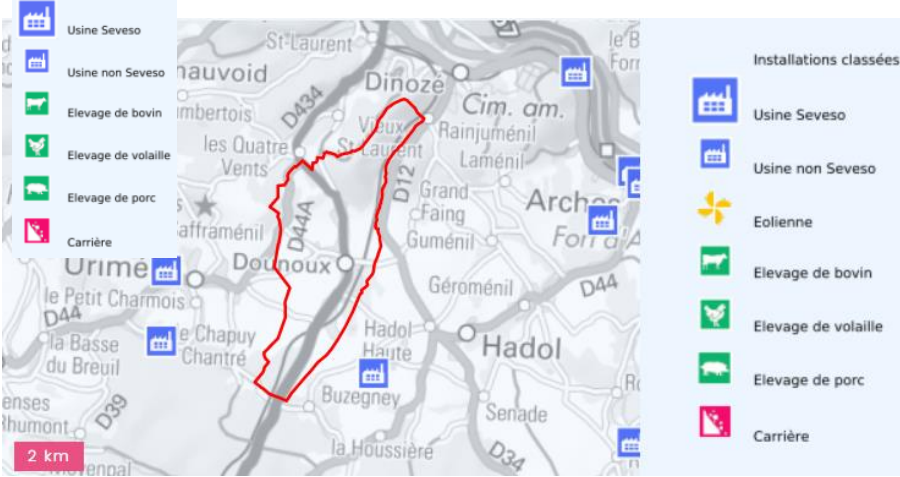
Commune principale : DOUNOUX

Activité principale : Garages, ateliers, mécanique et soudure, commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)

Etat du site : nc

Date de début d'activité : 1970-09-29



<p>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES</p> <p>Installations classées recensées dans la commune : 1</p> <p>Installations rejetant des polluants dans la commune : 0</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>INSTALLATIONS NUCLÉAIRES</p> <p>Installations nucléaires à moins de 10 km de la commune : Non</p> <p>Installations nucléaires à moins de 20 km de la commune : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES</p> <p>Canalisations de matières dangereuses recensées dans la commune : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>

5. SYNTHÈSE DES SURFACES DU PLU

Le tableau ci-après reprend les surfaces du zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/02/2020.

ZONES DU PLU DE 2020	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
U	65,43	67,11
Uj	0,13	
Ui	1,55	
Ux	X	5,56
AU	X	6,80
A	216	304,40
Ac	88,40	
N	213,53	550,13
Ni	15,87	
Nzh	37,35	
Nj	5,48	
Nf	277,90	
TOTAL	X	934

ZONES DU PLU MODIFIÉ EN 2023	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
U	66,39	68,07
Uj	0,13	
Ui	1,55	
Ux	X	5,22
1AU	X	1,35
2AU	X	2,24
A	215,82	304,22
Ac	88,40	
N	215,90	552,90
Ni	15,87	
Nzh	37,35	
Nj	5,88	
Nf	277,90	
TOTAL	X	934

NB : les surfaces grisées restent inchangées