

Commune de M E N E S P L E T

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée n°1
Approuvé le 06 Février 2006	<ul style="list-style-type: none">- Délibération du 27 Juin 2007- Approuvée le : 26 janvier 2009

2 – PIECES ECRITES MODIFIEES

Vu pour être annexé le 26/01/09

Le Maire.



Agence URBAM
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC



Dressé par **GEOVAL**
Cabinet de Géomètres-Experts
Patrick TEDESCHI
Guillaume MAZOUAUD
32, place Gambetta
24100 - BERGERAC
Téléphone : 05 53 67 05 54
Télécopie : 05 53 74 38 79

Extrait
du rapport de présentation
du Plan Local d'Urbanisme
(pages 4, 5, 6, 7, 8, 10, 42, 44, 45, 46, 48, 57 et 58)

I - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

A - DEMOGRAPHIE

1 - EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Ménesplet a enregistré une croissance démographique continue entre 1968 et 1990, avec une progression de près de 40% de sa population.

L'augmentation la plus forte a été enregistrée durant la période intercensitaire 1975-1982 (une progression de la population de 200 habitants), qui s'est prolongée durant la période 1982-1990 (environ 120 habitants complémentaires).

Durant la dernière période inter censitaire 1990-1999, la commune enregistre une diminution de la population (environ 40 habitants).

Toutefois, la tendance s'inverse entre 1999 et 2006 (recensement intermédiaire INSEE), avec + 14% (1506 habitants en 2006).

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population sans double compte (hab.)	956	1010	1211	1328	1289	1506
taille des ménages	3,27	3,07	2,87	2,72	2,41	2,4

Source RGP et Recensement Intermédiaire- INSEE

Les segments de l'évolution

L'évolution de la population est la résultante du taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et de celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

La progression de la population sur la commune est à mettre en relation pour l'essentiel avec le solde migratoire, qui enregistre une valeur forte, en particulier durant la période 1975-1982 (taux de variation annuel global de 2,8 %/an) et reste élevé durant la période 1982-90 (+ 1,6 %/an).

Le taux de variation dû au mouvement naturel est négatif depuis 1975, et proche de zéro durant la dernière période (rééquilibrage des naissances sur les décès).

Taux de variation annuel (en %)	1968	1975	1968	1975
Global	+ 0, 80	+ 2, 6	+ 1, 16	- 0, 35
dû au solde naturel	+ 0, 07	- 0, 17	- 0, 34	- 0, 03
dû au solde migratoire	+ 0, 72	+ 2, 78	+ 1, 60	- 0, 32

Si l'on met en comparaison la commune de Ménesplet avec l'ensemble du canton de Montpon, le dynamisme démographique de la commune est nettement supérieur à celui enregistré sur le canton :

- à l'échelle du canton, taux moyen d'évolution annuel proche de zéro ou négatif depuis 1975 - en particulier du fait d'une diminution constante de la population sur Montpon.
- sur le canton, hors Montpon, progression démographique également faible (taux d'évolution de + 0,8 %/an entre 1975 et 1982, de + 0,15 %/an entre 82 et 90, - 0,20 % /an entre 1990 et 99).

2 - STRUCTURE DE LA POPULATION

Un indice de jeunesse en diminution

Population	1990 %	1999 %	2006 %	Variation 1990-99	Variation 1999-2006	Département 1999 - %
0 -19 ans	332 25,0	236 18,3	317 21	96	87	20,2
20 -39 ans	321 24,2	295 22,9	331 22	- 26	36	22,8
40 - 59 ans	324 24,4	372 28,9	414 27,5	+ 48	42	26,5
60 ans et +	350 26,4	386 29,9	444 29,5	+ 36	58	30,5
TOTAL	1327	1289	1506			

La structure de la population par âge met en évidence une forte diminution des classes jeunes (moins de 20 ans) et une progression des classes d'âge intermédiaire (40-59 ans) et dans une moindre mesure des 60 ans et plus.

Cette situation est à mettre en relation avec un glissement des tranches d'âge (couples arrivés sur la commune dans les années 1975-1985). Toutefois, on note une légère hausse de la tranche d'âge des 20-39 ans entre 1999 et 2006, autrement-dit des jeunes couples actifs.

La commune de Ménesplet conserve un profil global de la population assez conforme à celui enregistré au niveau du Département dans son ensemble, avec néanmoins une part des « moins de 20 ans » inférieure à celle enregistrée au niveau départemental (différentiel de 2 points) en 1999 et une part des « 40-60 ans » supérieure (plus 2 points). *A noter que la comparaison en 2006 n'est pas possible, étant donné le manque d'information au niveau départemental.*

L'indice de "jeunesse", qui définit le rapport des « moins de 20 ans » sur les « plus de 60 ans » diminue : 0,95 en 1990 et 0,61 en 1999. Il reste toutefois en 1999 assez proche du taux enregistré au niveau du Département (0,66 en 1999) et dépasse en 2006 ce même taux avec un indice de 0,7 enregistré sur la commune de Ménesplet.

Taille des ménages

La taille des ménages, conformément à une évolution générale, a diminué durant les vingt dernières années. Elle s'établit en 2006 à 2,4 personnes, valeur supérieure à la moyenne départementale (2,3).

La commune présente une majorité de ménages composés de 2 personnes (plus de 40% du total des ménages).

B . LA CONSTRUCTION

1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1975	1982	1990	1999	2006
Rés. principales	328	420	483	535	616
Rés. secondaires	56	46	64	47	51
Logements vacants	21	30	41	24	40
Parc de logements	405	496	588	606	707

Source : GEOKIT - INSEE – RGP/ Recensement Intermédiaire

Avec 606 logements en 1999, le parc de logements a progressé du tiers depuis 1975. Entre 1999 et 2006, le parc de logements augmente encore de 14,2%.

Résidences principales

Le parc de résidences principales a connu une progression supérieure à celle de la population entre 1975 et 1999 (+ 4 % entre 1975 et 1982, + 1,8 % entre 1982 et 1990, + 1,2% entre 1990 et 1999). Toutefois entre 1999 et 2006, la tendance s'inverse : le parc de logements augmente moins vite que la population.

Le phénomène qui se déroule entre 1975 et 1999 s'explique par le fait que le besoin en logements est généré, d'une part par l'arrivée d'une population nouvelle, mais également par le phénomène de « desserrement » des ménages (diminution progressive de la taille des ménages). C'est ainsi que durant la période 1990-1999, le parc de résidences principales progresse d'environ 50 logements pour répondre au besoin en logements lié à la diminution de la taille des ménages (il faut en effet rappeler que durant la même période la population n'a pas progressé mais au contraire diminué). Entre 1999 et 2006, la population qui vient s'installer sur la commune est essentiellement composée de jeunes couples actifs avec des enfants.

Résidences secondaires

La part occupée par les résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements représente en 1999, 45 logements, soit 7,4 % du parc de logements.

Il est à noter que la proportion de résidences secondaires, a diminué de manière continue depuis 1975 (13,8 % du parc en 1975), avec une légère remontée en 2006.

Logements vacants

Les logements vacants représentent en 1999, 25 logements, soit un taux de vacance de 4,1 %. Ce taux a nettement diminué en comparaison avec 1990 (7,7 % et 45 logements). Il est nettement inférieur aux valeurs enregistrées au niveau du canton (7,6 %) et du Département (7,4 %).

En 2006, la tendance s'inverse avec une remontée spectaculaire du nombre de logements vacants (+7,8% entre 1999 et 2006).

2 - CONFORT, TAILLE ET AGE DES LOGEMENTS

Le parc de logements datant d'avant 1948 représente 229 logements, soit 38 % du total des logements.

Le parc construit après guerre représente ainsi 62 % du total logements.

A titre de comparaison, la proportion de logements récents construits depuis un demi siècle est de 55,4% au niveau du Département.

Du fait qu'il s'agit d'un parc majoritairement récent, le parc se caractérise par un bon niveau de confort.

A noter que la commune a été concernée par une O.P.A.H. résultant d'une étude de Programme local de l'habitat du secteur de Montpon en 1993..

En 1999 et 2006, le parc des résidences principales est quasi-exclusivement constitué de maisons individuelles (98 %).

Le recensement de 1999 précise en outre la taille des logements, tendance qui reste stable en 2006 :

- logements de 1 ou 2 pièces : 32 logements, soit 6 %
- logements de 3 ou 4 pièces : 258 logements, soit 48 %
- logements de 5 pièces ou plus : 245 logements, soit 46 %.

Statut d'occupation	nombre de logements en 2006	
Propriétaires occupants	475	77,1 %
Locataires	120	19,5 %
Logés gratuitement	21	3,4 %

Parc locatif social

La commune présente un parc de 11 logements locatifs HLM (OPD. HLM), lieudit «les Marroux », mis sur le marché en 2001. Elle possède également deux logements communaux locatifs.

5 - LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Au plan des hébergements touristiques, en dehors du parc de résidences secondaires (45 résidences en 1999), la commune est dotée des équipements suivants :

- 1 hôtel homologué 10 chambres
- 1 camping homologué 29 emplacements
- quelques chambres d'hôtes

C - VIE ECONOMIQUE

1 - LA POPULATION ACTIVE

Taux d'activité

La population active représente en 1999, 556 personnes, soit 43,1 % de la population totale, et 647 personnes en 2006, soit 43% de la population totale.

Ce taux est proche de celui enregistré au niveau du Département (42 %).

Les migrations alternantes

La commune de Ménesplet compte en 1999, 463 actifs ayant un emploi et 574 en 2006.

La part de la population active exerçant son activité sur la commune même de Ménesplet représente en 1999, 92 personnes, soit environ 20 % des actifs ayant un emploi.

Cette proportion a diminué au fil du temps (environ 40 % en 1982), en relation avec une diminution des actifs agricoles au profit d'autres catégories socioprofessionnelles.

	Actifs ayant un emploi	dans la commune	hors de la commune
1999	463	92 20 %	371
1990	425	134 32 %	291
1982	431	180 42 %	251

Sur l'ensemble des personnes actives exerçant leur activité à l'extérieur de Ménesplet, de nombreuses personnes travaillent sur la commune voisine de Montpon qui présente quelques pôles d'emplois importants.

2 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les activités sont réparties dans les différents domaines : primaire, secondaire et tertiaire.

* La part de l'agriculture a nettement diminué avec un nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants à temps complet de 12 personnes en 2000 et une population familiale active sur les exploitations, évaluée à une trentaine de personnes.

* Les activités artisanales et du BTP sont particulièrement bien représentées sur la commune avec la présence de l'ensemble des corps de métiers.
Les entreprises sont réparties dans les différents hameaux avec toutefois une dominante au bourg.

* Les commerces sont modestement présents du fait de la concurrence exercée par la commune de Montpon et sa grande proximité.

* Enfin, il faut noter la présence de différentes activités industrielles, dont deux installations classées :

- un dépôt d'hydrocarbures, au lieu-dit « la Croix-de-Pierre », installation classée soumise à déclaration n°98/42 du 25 Novembre 1998, au bénéfice de la SARL Combustibles Ménesplésiens .

- une carrière à ciel ouvert de grave, sur les lieux-dits « la Riviérande, Laser-Sud, Aux Bouygues », installation classée soumise à autorisation, pour une durée de 5 ans, au bénéfice de la SARL SEMLT, par arrêté préfectoral n° 030560 du 3 Avril 2003.

A noter que l'installation classée, localisée lieu-dit « les Cabanettes », soumise à déclaration n° 96/32 du 31 Octobre 1996, au bénéfice de la SA REDLAND, n'est plus en activité.

A noter en outre que la commune est concernée par deux anciens sites d'extraction de graves :

Zones concernées localisation, Classement au POS	Classement proposé dans le cadre du PLU et justification	Incidences au regard de l'environnement et des activités agricoles
Zones Ouest d'extension du bourg, en bordure des V.C. n° 204 et 210, lieuxdits, Galant, Le Pénelaud, Gaillard, Les Jonquettas, Les Charbonnières Classement au POS : NB et NC	Il s'agit de conforter la zone bâtie, comprise dans le périmètre d'assainissement collectif défini au schéma d'assainissement. Classement en zone UC (la zone NB est redessinée et englobe des secteurs classés en zone NC).	Secteur fortement bâti, en linéaire de voie, présentant des parcelles libres occupées par pré ou friche. Le secteur ne présente pas de potentiel agricole avéré. Faibles incidences paysagères (continuité de la zone bâtie agglomérée du bourg).

Entre RN.89 et voie ferrée :

- A l'extrême Ouest de la commune, le Léonardeau.
- Au Sud du bourg, lieux-dits « Aux Levades », « les Sebinlous », « la Croix de Pierre Sud », « les Barthomettes », Les « Graves ».

L'ensemble « Aux Levades », « les Sebinlous », est compris dans le périmètre d'assainissement collectif, tel que défini par le schéma communal d'assainissement.

Zones concernées localisation, Classement au POS	Classement proposé dans le cadre du PLU et justification	Incidences au regard de l'environnement et des activités agricoles
Ouest commune, entre RN.89 et voie ferrée. Hameau du Léonardeau Classement au POS : NB et NC	Classement du hameau en zone UC (la zone NB est redessinée et englobe des parcelles classées en zone NC).	Secteur déjà bâti, parcelles libres insérées dans le tissu bâti. Pas de potentiel agricole avéré.
Entre RN.89 et voie ferrée, dans la continuité Sud du bourg, lieux-dits Les Lavades, Les Sebinlous Classement au POS : NB et NC	Zone urbaine comprise dans le périmètre d'assainissement collectif défini au schéma d'assainissement, confortée au PLU. La zone NB est remodelée et fait l'objet d'un classement en zone UC : - extension à l'Ouest de la VC. n° 4 (caractère résidentiel et présence du plan d'eau), - extension de la zone bâtie secteur les Sebinlous.	Nombreuses parcelles bâties et parcelles interstitielles en pré ou friche qui constituent un tissu bâti peu organisé à densifier. Le secteur ne présente pas de vocation agricole.
La Croix de Pierre Les Barthomettes Classement au POS : NB et NC	Il s'agit de conforter « en épaisseur » le noyau bâti existant et d'assurer une plus grande continuité urbaine avec la zone bâtie des Sebinlous.	Nombreuses parcelles bâties. Le secteur ne présente pas de vocation agricole.

Dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU, le secteur des « Graves », classé en zone IN au PLU (naturelle à dominante rurale), passe en zone UC, étant donné la présence de l'ensemble des réseaux. Quelques parcelles sont déjà construites, le secteur ne présente pas de vocation agricole.

Zones concernées localisation, Classement au POS	Classement proposé dans le cadre du PLU et justification	Incidences au regard de l'environnement et des activités agricoles
<u>Les Landes</u> Classement : NB et NC	Développement bâti linéaire en bordure de RD.9E. Délimitation au PLU d'une zone UC, qui englobe la zone NB du POS et l'agrandit « en épaisseur » (desserte par la voie communale n° 221).	Nombreuses constructions diffuses. Les parcelles bâties sont en friche ou en culture. Absence de vocation agricole de la zone. Délimitation d'une bande de protection du ruisseau à l'Est.
<u>Le Buzet</u> Classement : NB et NC	Une zone urbaine est structurée, lieudit le Buzet, afin de relier les îlots bâtis anciens existants. La zone NB des Nauves est ainsi supprimée, au profit de parcelles attenantes au lieudit « le Buzet ».	Parcelles en prairies ou en culture, insérées entre trois îlots bâtis anciens. A noter le classement en espace boisé classé d'un bel alignement planté. .
<u>Les Vieilles Vignes</u> <u>Cros du Palet</u> Classement : NB et NC	Secteur « mité » en bordure de voie communale, pouvant admettre quelques constructions complémentaires. Classement en zone UC des parcelles bâties et extension à quelques parcelles de la zone NB, secteur les Vieilles Vignes.	Zone naturelle mitée, avec alternance de parcelles bâties, en pré ou boisées. Absence de vocation agricole du secteur. Faible impact paysager.
<u>La Font du Cros</u> Classement : NB et NC	Hameau bâti ancien présentant quelques constructions récentes. Délimitation d'une zone urbaine UC qui englobe les constructions existantes et quelques parcelles libres. La zone NB du POS est réduite en portion Nord-Est.(zone N au PLU)	Zone urbaine resserrée autour du hameau. Délimitation d'une zone N de protection de l'espace boisé à l'Est du hameau.

La zone UC couvre une superficie d'environ 210 hectares.

La zone urbaine UY

La zone UY concerne deux zones :

- la zone d'activités existante de « Croix de Pierre », occupée en partie Sud de la RN.89.
- la zone « les Prés Vieux », implantée en vitrine Sud de la RN.89 et dont une partie des terrains a fait l'objet d'une acquisition par la Communauté de Communes.

Ces zones sont soumises à des prescriptions particulières au titre de l'article L.111.1.4. du code de l'Urbanisme, applicable à la RN.89.

Ainsi il est proposé de réaliser un double alignement planté, qui vienne en complément de l'existant (taillis ou arbres de haute tige) :

- Un premier alignement planté en bordure de voie RN.89,

- Un second alignement planté en limite de constructibilité à 35 mètres de l'axe de la voie.

Concernant la zone « la Croix de Pierre », des aménagements paysagers seront préconisés lors de la présentation des projets envisagés. Ainsi au carrefour de « la Croix de Pierre », à la pointe Nord-Est où sont prévus la construction d'un « Gamm Vert », d'un hôtel-restaurant et de boxes destinés à recevoir des activités commerciales, des plantations longeant une voie d'accès et un parking sont préconisées.

Concernant la zone de Prés Vieux, les alignements boisés et les lignes boisées existants seront conservés.

1.2 – LES ZONES A URBANISER 1 AU

Différentes zones à urbaniser sont définies au P.L.U. afin de permettre une extension future organisée de l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, conformément aux orientations du PADD visent à conforter le bourg et à assurer une meilleure liaison entre elles des zones bâties existantes. Pour cela, des orientations d'aménagement ont été définies dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU.

*** Les zones I AU du bourg sont au nombre de quatre :**

-> Zone IAU « les Grands Champs », à l'Ouest du bourg (superficie de 6,45 ha)

Cette zone, déjà prévue au P.O.S., a été modifiée dans sa délimitation (retrait de parcelles constructibles et intégration de parcelles permettant une bonne organisation d'ensemble de la zone).

Une voie de desserte interne, doublée d'une voie douce (piétons, cycles) a été dessinée, permettant d'assurer la desserte de la zone à partir de la voie communale n°110 et de la rue des « Brûlés du Notaire » (*voir Orientation d'Aménagement : Pièce 2.b. du dossier de PLU*).

-> Zone IAU de « Bourg Ouest » (superficie de 3 ha.)

La zone retenue au PLU forme une zone en coeur d'îlot, restée libre (implantation des constructions en bordure de V.C. n°201 et 204).

Elle reprend la zone d'urbanisation future retenue au POS, avec reclassement en zone urbaine de la partie bâtie (programme HLM).

Une voie de desserte interne, doublée d'une voie douce (piétons, cycles) a été dessinée, permettant d'assurer la desserte de la zone à partir de la rue « Françoise Dolto » et de la rue « des Grands Champs » Afin d'assurer une bonne desserte de la zone, il est retenu deux emplacements réservés (n°3 et 4).

-> Zone IAU « le Bourg » (superficie de 7,54 ha)

Située à toute proximité Est du bourg ancien, la zone constitue un secteur privilégié de développement.

Elle reprend en grande partie la zone d'urbanisation future du POS, avec toutefois réduction de la zone en partie Est, au contact de la zone d'activités.

Une voie de desserte interne, doublée d'une voie douce (piétons, cycles) a été dessinée, permettant d'assurer la desserte de la zone à partir de la rue de « La république » et de la rue « des Lucques ».

L'aménagement de la zone 1AU, telle que retenue, doit permettre un développement « en épaisseur » de l'urbanisation existante en bordure de voie.

Afin d'éviter un enclavement de la zone, quatre emplacements réservés ont été portés au plan (E.R. n°8, 9, 10 et 11).

*** zone 1AU, secteur « Pré du Bournat ».**

Le PLU détermine par ailleurs une nouvelle zone 1AU, secteur « Pré du Bournat ». La zone bénéficie d'une attractivité particulière du fait d'une localisation privilégiée en bordure de lac. Elle vient conforter la zone urbaine des Levades.

La zone 1AU présente une superficie de 5,30 ha.

1.3 – LES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES 1AUY ET 2AUY

*** Zone 1AUY « Croix de Pierre-Est / Les Bathoumettes »**

Afin de compléter l'offre en terrains à vocation d'activités, il est défini une zone réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, lieu-dit « Croix de Pierre Est / Les Bathoumettes ».

Cette zone est actuellement occupée par des prairies et des terres non exploitées et est classée au POS en zone NC.

Les équipements d'infrastructure se trouvent à proximité des terrains concernés.

La zone, qui offre une vitrine sur la RN.89, est desservie par la RD9E, et sans accès direct sur la RN.89.

Un emplacement réservé (E.R. n°16) est porté au plan pour assurer la desserte centrale de la zone, à partir de la RD.9E, et dans la continuité de la voirie Ouest existante.

En fonction des projets retenus, le schéma d'organisation de la zone pourra être complété par un maillage de voirie interne.

La zone présente une superficie d'environ 7 ha.

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières au titre de l'article L.111.1.4. du code de l'Urbanisme, applicable à la RN.89.

Dans ce but, il est prévu :

- que le projet architectural définira avec précision les conditions d'intégration dans le milieu préexistant et futur avec un plan de masse des emprises volumétriques futures et les espaces libres et leur aménagement. Il fera également apparaître la situation des éléments voisins de l'opération, volumes, caractères.
- l'aspect architectural devra prendre en compte la perception future des bâtiments vus des milieux environnants.

1.4 – LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole recouvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone recouvre les unités d'exploitation en activité.

La délimitation de la zone agricole (zone A) concerne :

- L'ensemble du quadrant Nord-Est de la commune, lieux-dits les Barthes, les Fontanelles.
- Un ensemble de terres lieux-dits les Davalades, Clauds de Ménesplet.
- Un vaste quadrant Sud-Est localisé au Sud de la voie ferrée.

La zone A forme un ensemble d'environ 309 hectares.

1.5 – LA ZONE NATURELLE

La zone N

Cette zone constitue une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages (zones boisées Sud de la commune, zones ZNIEFF de la vallée de l'Isle et des « landes du Lacet »).

Elle englobe un secteur de zone inondable Ni, le long de l'Isle.

L'ensemble de la zone N présente une superficie de 582 hectares.

La zone IN

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend :

- un secteur INt, zone naturelle d'accueil des constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs : Pré du Bournat, les Loges (présence d'un camping), La Tour.
- un secteur INn, zone naturelle de « découverte nature », lieu-dit Claud du Moulin (ancienne zone de gravière, qui présente un caractère naturel marqué et pourrait faire l'objet d'une ouverture au public, pour des activités de « découverte du milieu naturel »).
- un secteur de zone inondable INi, en bord de l'Isle.

La zone IN forme un ensemble de 672 hectares.

C - TABLEAU DES SUPERFICIES

1 - SURFACES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La superficie des différentes zones du P.L.U. est donnée par le tableau suivant :

Zones du P.L.U.	Surfaces en hectares au PLU initial	Surfaces en hectares (après la révision simplifiée n°1 du PLU)
Zone UA	3	3
Zone UB	47	47
Zone UC (et UCi)	192	210
Zone UY	23	23
Total zones urbaines	265	283
Zone IAU	24	22
Zone IAUy	7	7
Zone 2AUy	17	17
Total zones à urbaniser	48	46
Zone A (et Ac et Ai)	325	309
Total zone agricole	325	309
Zone N, Ni	578	583
Zone 1N, 1Ni	605	598
Zone 1Nt	33	35
Zone 1Nn	37	37
Total zones naturelles	1253	1253
Total général	1891	1891

La superficie des espaces boisés classés représente 9, 70 hectares.

2 - CAPACITE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Le tableau ci-après fait apparaître, à l'intérieur des zones urbaines, telles que délimitées au P.L.U., les capacités en terme d'accueil de constructions nouvelles.

Zones constructibles	Capacités en constructions (estimation)* au PLU initial	Capacités en constructions (estimation)* après la révision simplifiée n°1 du PLU
<u>Zone Nord du bourg</u>		
Zone UB	50	50
Zone UC	73	80
Zone 1AU	85	85
<u>Secteurs de développement entre RN.89 et voie ferrée (Pénélaud, Léonardeau, les Lavades, Les Graves, Sebinlous)</u>		
Zone UC	90	95
<u>Secteurs de développement au Sud de la voie ferrée</u>		
Zone UC	75	81

- Zone urbaines : capacités approchées en fonction des parcelles
- Zones 1AU : capacités approchées en fonction des surfaces (surface utilisable pour la construction = surface disponible – 20% ; base : 1500 m²/lot.

TOTAL GENERAL

Zone	Capacités en constructions (estimation) *	Capacités en constructions (estimation) *
Zones urbaines		
UB	50	50
UC	238	256
Zones d'urbanisation future 1AU	85	85
TOTAL	373	391

La capacité résiduelle d'accueil des zones urbaines et à urbaniser représente environ 390 logements.

Sur la base des évolutions projetées, les besoins en logements ont été estimés aux alentours de 190 logements à l'horizon 2015.

Cette approche est établie sur la base d'un taux d'évolution moyenne annuel de la population, situé à 2 % par an, c'est-à-dire dans la continuité des dernières années

Il apparaît ainsi que la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation apparaît, compte tenu d'un coefficient de rétention foncière, en cohérence avec les évolutions projetées.

Elle est également assez largement dimensionnée pour éviter une tension sur le marché liée à une offre en terrains trop limitée. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. permettent ainsi de répondre à la demande, dans le respect des évolutions souhaitées par la commune.

Modification
du Bordereau des pièces du dossier de PLU
et
du numéro de pièce du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
(pièce 2.a)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièces du dossier

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION ET ANNEXE 1, PRISE EN COMPTE
DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME AUX ABORDS
DE LA RN.89**

**2.a - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
2.b – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

3 - PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS

4 - REGLEMENT D'URBANISME

5 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

**6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
6.1 - PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

**7 - ANNEXES SANITAIRES
7.1 - RESEAU D'EAU
7.2 - RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

COMMUNE DE

MENESPLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

**2.a. PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Décembre 2005
Révision n°1 du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Création de la pièce
Orientations d'Aménagement
du Plan Local d'Urbanisme
(pièce 2.b)

COMMUNE DE MENESPLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.b. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Décembre 2005
Révision n°1 du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal du



