

Département de la Saône-et-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LEYNES

Modification n°1 Approbation

2.1- Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire	Révisé le 04-09-2009
	Modification simplifiée approuvée le 16-12-2011
	Modification approuvée le
Dossier établi par le cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste	

SOMMAIRE

I- DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES.....	1
II- OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	1
III-INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	8
IV-CONSEQUENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	10

I- DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

La commune de Leynes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 04/09/2009 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée le 16/12/2011.

Le Plan Local d'Urbanisme est appelé à être soumis à une modification, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa des Perriers.

Le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, une délibération motivée du conseil municipal a justifié l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées du PLU et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone conformément à l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme (voir délibération du 22 février 2018).

Cette ouverture peut faire l'objet d'une procédure de modification par le fait qu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

II- OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Leynes est une commune dynamique, attractive (taux de croissance moyen annuel de +1,4 % entre 2009 et 2014 avec +1,2 % dû au solde migratoire) qui dispose d'une offre complète en équipements publics (mairie, école, bibliothèque, point poste, CPI (Centre de Première Intervention (pompiers), salle polyvalente, salle de réunion pour les associations, « city stad », terrain de tennis, etc...) et d'un tissu associatif riche.

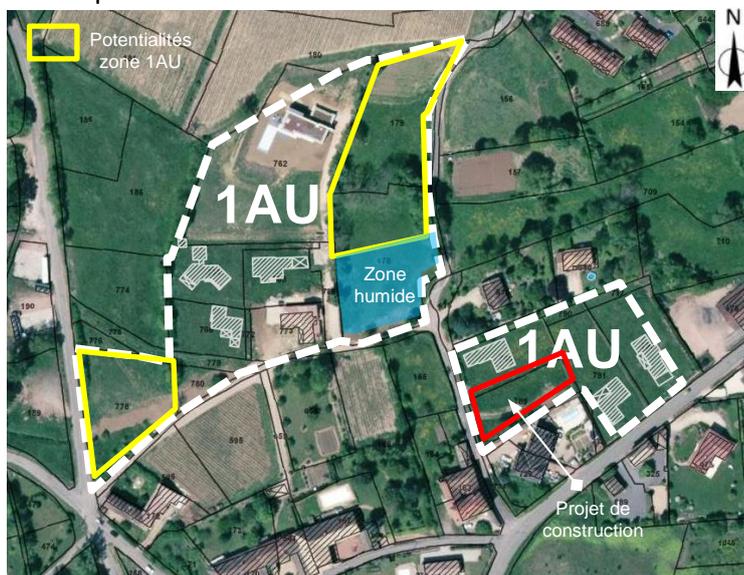
La commune de Leynes est une commune attractive du fait de sa qualité de vie et de sa situation géographique, à proximité de l'entrée d'autoroute « Mâcon sud » et de la gare TGV « Mâcon Loché ».

Depuis 2014, 12 maisons ont été construites, et 19 logements ont été réhabilités.

A ce jour, peu de terrains à bâtir sont encore disponibles sur le territoire. Les demandes des particuliers désireux d'accéder à la propriété sont nombreuses. Au sein des zones urbaines du PLU actuel, dans les dents creuses, il s'avère qu'une quinzaine de logements environ pourraient se construire à long terme.

Sur la zone 1AU de 2,5 ha des Perriers-Rochettes, 8 maisons ont été réalisées, et une est à construire prochainement. :

- 5 maisons sur la zone 1AU de Rochettes consommant 1,0 Ha,
- 3 maisons sur la zone 1AU des Perriers consommant 0,5 Ha,
- 1 maison en projet sur une parcelle de 1 100 m².



Il dispose également d'une façade sur la RD 31. La RD est en surplomb du terrain (talus de 2-3 m, propriété du département). La visibilité depuis le secteur sur la RD31 est limitée du fait du virage plus au sud. Le seul accès possible pourrait se faire au nord de la façade, dans la continuité du bourg, la dénivelée étant plus faible et la visibilité meilleure.



Les réseaux d'assainissement et d'eau potable desservent le terrain. Le réseau d'électricité est présent en façade de la RD 31 et au carrefour entre le chemin dit du Creux du Vic et le chemin dit des Rochettes, à environ 25 mètres de la parcelle 709. Une extension sera éventuellement nécessaire.

La capacité résiduelle du système d'assainissement est suffisante pour permettre le raccordement des futurs logements. En effet, la lagune, mise en service en 2010, présente une capacité totale de 750 Equivalent-Habitants (EH). En 2017, 383 EH étaient raccordés à la lagune. La lagune dispose donc d'une capacité résiduelle de 367 EH, soit une capacité largement suffisante pour recueillir les eaux usées de la future opération.

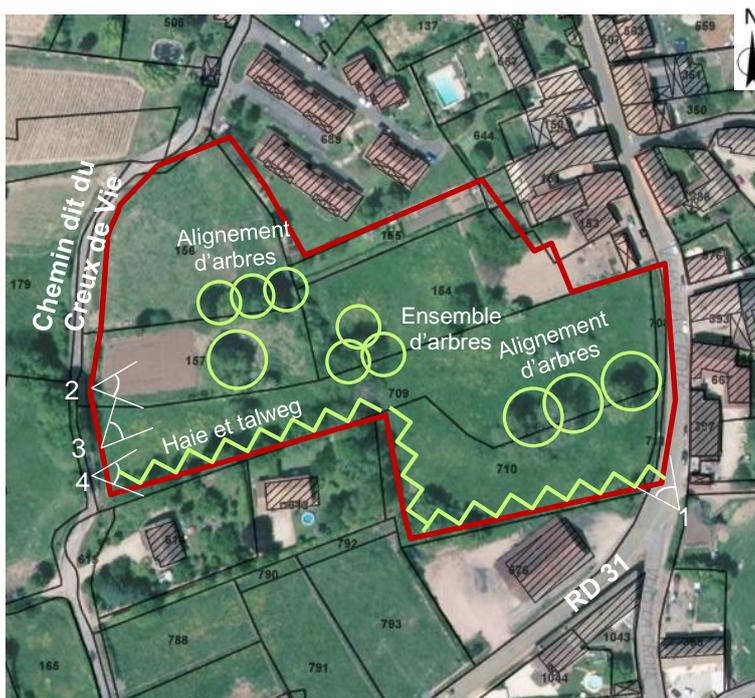
L'occupation actuelle des parcelles et état naturel du site

Le terrain est constitué d'un jardin potager et de prés qui sont régulièrement entretenus par leur propriétaire (fauche) ou entretenus par des chevaux.

Aucune parcelle n'est exploitée par un exploitant agricole.

Le terrain se situe en contrebas du centre-bourg et présente une déclivité d'environ 15 mètres depuis la RD 31 jusqu'au chemin du Creux de Vie.

La trame paysagère est importante. Plusieurs haies et arbres de haute tige, en alignement ou en bosquets, sont présents, témoins d'une ancienne trame bocagère. Leur préservation est importante afin d'assurer l'intégration des futures constructions.





Vue 2 : arbre isolé et groupements d'arbres à l'arrière



Vue 3 : alignement d'arbres



Vue 4 : talweg et haie

Un talweg est présent en limite sud de la zone. Cet espace composé du talweg et de la haie devra être préservé. Aucune autre zone humide n'est recensée sur le site.

Du fait de la déclivité du terrain, la gestion des eaux pluviales devra être assurée dans le cadre de l'aménagement.

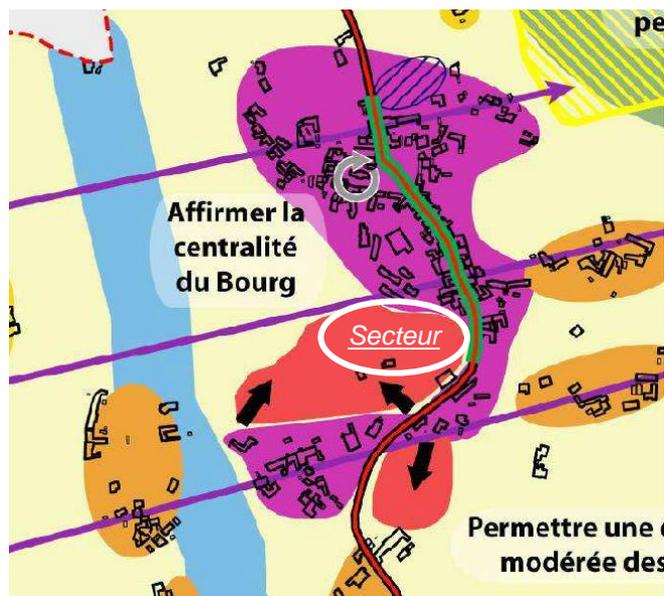
La capacité des établissements scolaires :

Les équipements scolaires destinés à l'accueil des classes de primaire et maternelle sont partagés entre les trois communes du Regroupement Pédagogique Intercommunal (Chasselas, Chânes et Leynes). La commune de Leynes accueille deux classes maternelles, tandis que les élèves de primaire sont répartis sur Chasselas et Chânes (2 classes élémentaires chacune). La capacité du RPI est suffisante pour accueillir des élèves supplémentaires de la future zone.

Les élèves vont ensuite au collège de la Chapelle-de-Guinchay, qui dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les élèves supplémentaires de la future zone.

Les établissements scolaires (l'école maternelle, l'école primaire et le collège) ont donc une capacité suffisante pour accueillir les élèves supplémentaires de la future zone.

Ainsi la faisabilité opérationnelle d'un projet sur cette zone est vérifiée.



L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui avait inscrit la deuxième tranche des Perriers-Rochette dans le développement urbain de la commune.

Le PADD indique que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit se faire sous les conditions suivantes, qui ont été vérifiées :

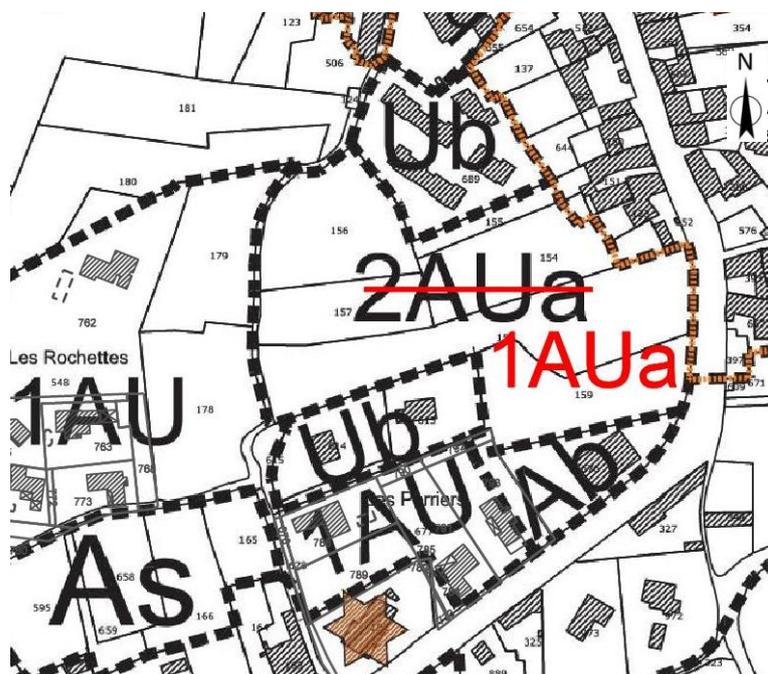
- raccordement de la zone à l'assainissement collectif et vérification de la capacité de la lagune : le réseau d'assainissement dessert le secteur et la lagune présente une capacité résiduelle largement suffisante pour recueillir les eaux usées de la future opération,
- finalisation d'un aménagement conséquent sur la zone 1AU des Perriers-Rochettes : 8 maisons ont été réalisées, et une est à construire prochainement. Les potentialités restantes sont de 0,6 Ha avec une forte rétention foncière,
- maîtrise de la croissance démographique : l'ouverture de la zone visant à augmenter la population de Leynes est en cohérence avec le projet de PLU qui envisageait 600 habitants en 2018, la commune comprenant 230 habitants en 2015.

Modifications à apporter au plan de zonage

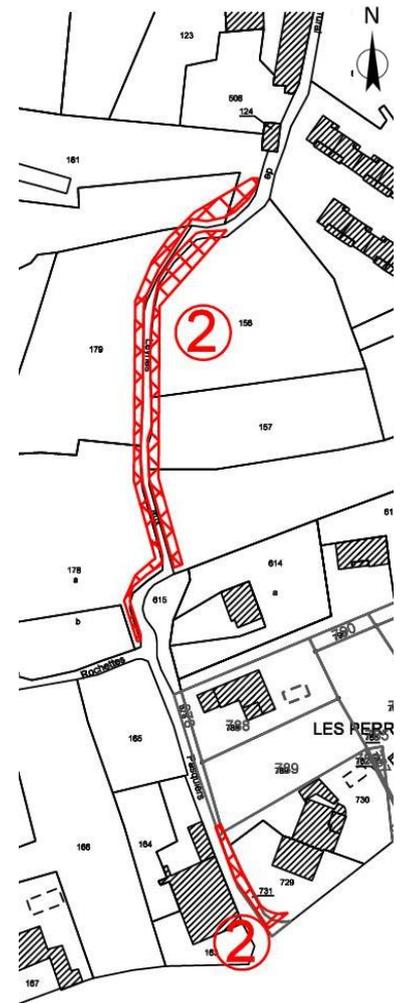
Plan de zonage modifié

La municipalité classe en zone 1AU les parcelles B n°154-155-156-157-708-711-709-710-792p-793p classées initialement en zone 2AUa.

Elle crée un secteur spécifique 1AUa afin de définir des règles particulières et notamment pour définir une densité de logements minimale.



Un emplacement réservé est créé pour permettre le réaménagement du chemin du Creux de Vic lors de l'aménagement de la zone. La municipalité réalisera une étude pour savoir si elle élargit le chemin sur toute sa longueur, ou ponctuellement ou si elle définit un sens unique sur un tronçon. L'emplacement réservé est défini de part et d'autre du chemin depuis le sud du secteur 1AU jusqu'à la partie du chemin enrobé au nord (au droit des logements sociaux). Il porte sur une emprise totale d'environ 8 m de largeur. Il comprend également la parcelle 731 à l'entrée du chemin au sud (côté RD), qui n'a pas été rétrocédée à la commune (contrairement aux parcelles 615 et 678).



Modification d'orientations d'aménagement et de programmation

Le classement de la zone 2AUa en 1AUa nécessite de modifier les orientations d'aménagement et de programmation qui avaient été définies en 2009 du fait de l'ouverture à l'urbanisation.

L'aménagement de ce secteur se réalisera par tranches, du fait de la multiplicité des propriétaires, certains étant vendeurs. Afin de garantir le respect des orientations d'aménagement définies, des conditions de constructibilité sont imposées : toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) est autorisée sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 logements ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m² ou sur la superficie restante de la zone.

Une densité minimale de 10 logements à l'hectare est introduite afin de limiter la consommation foncière pour la production de logements. La densité de logements calculée sur des quartiers récemment aménagés est au plus élevée à 8 logements à l'hectare. Ainsi, la municipalité, en fixant une densité minimale de 10 logements à l'hectare, est garante d'une gestion économe des espaces. Elle s'appliquera à chaque opération d'aménagement.

Parti urbanistique et architectura

Les orientations d'aménagement actuelles imposent un sens de faitage des constructions parallèle aux courbes de niveaux. La municipalité souhaite permettre une double orientation du sens de faitage (parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux) compte tenu que les sens de faitage des constructions avoisinantes présentent des orientations de faitage diverses et du fait de la situation géographique du secteur en partie basse des coteaux qui le rend faiblement visible depuis l'extérieur du site.

Le secteur dispose d'une façade sur la RD 31. Les bâtiments existants le long de la RD, au nord et en face du secteur, sont implantés en partie à l'alignement (au moins un des éléments de construction, les autres bâtiments étant implantés en retrait). Il n'est pas possible d'imposer aux futures constructions du secteur de s'implanter à l'alignement pour prolonger l'effet de rue pour deux raisons. D'une part, les accès directs aux logements seront interdits sur la RD 31, contrairement aux bâtiments alentours. D'autre part, la dénivelée importante (terrain en contrebas de la RD de 3-4m) et le talus étant propriété du département (achat récent pour améliorer la visibilité dans le virage), impliqueraient l'implantation des maisons en contrebas du talus. L'effet de rue n'est donc pas possible.

Les orientations d'aménagement actuelles protègent **la trame végétale existante** pour favoriser l'atténuation visuelle du site depuis l'extérieur et maintenir son identité rurale. Les arbres de haute tige à conserver en majorité sont désormais localisés sur le schéma. Ils devront être conservés en majorité, en fonction de leur état sanitaire et s'ils n'engendrent pas de risque.

L'espace naturel constitué par le talweg et une haie en limite sud du secteur devra être préservé. De plus, il est précisé que les constructions devront s'implanter en retrait par rapport à ces éléments.

En ce qui concernent les accès, la municipalité réaménagera le chemin du Creux de Vic. Elle réalisera une étude pour savoir si elle élargit le chemin sur toute sa longueur, ou ponctuellement ou si elle définit un sens unique sur un tronçon.

Les accès se feront depuis le chemin du Creux de Vic et par la RD 31. Une voie traversante reliera la RD31 au chemin du Creux du Vic. L'accès unique sur la RD31 devra être aménagé au nord de la façade. Il ne permettra que les entrées sur la zone, pour des questions de sécurité. En effet, la visibilité est suffisante depuis la RD 31 lorsque l'on vient du bourg ou du sud et la dénivelée est faible à proximité du bourg. Des sorties sur la RD31 seraient dangereuses compte tenu des bâtiments implantés à l'alignement et du virage plus au sud.

Le parti d'aménagement privilégie la conservation de la trame bocagère. Afin de conserver le bel alignement d'arbres présent en limite sud de la parcelle B n°156, il n'est pas possible de prévoir une liaison routière avec la voie traversante au sud. Ainsi deux accès desserviront cette parcelle, tel qu'indiqués sur le chemin de l'orientation d'aménagement, prenant en compte la sécurité des accès par rapport au manque de visibilité à certains endroits du chemin.

Les orientations prévoient un accès éventuel depuis la première tranche des Perriers. Or les maisons étant finalement accessibles directement depuis la RD 31, aucun accès n'a été aménagé sur l'arrière des parcelles. Ainsi cet accès est supprimé sur cette orientation (n°2) et sur l'orientation d'aménagement n°1.

Le détail de la desserte interne à l'opération est supprimé pour laisser plus de liberté à l'aménagement interne, par ailleurs contraint par la préservation de la végétation existante.

Une **liaison piétonne** devra être aménagée en limite est de la parcelle B n°156 et rejoindra l'espace commun situé au sud. Elle permettra d'accéder rapidement au centre-bourg, via le chemin du Creux de Vic. Une autre liaison piétonne sera aménagée entre le chemin et la RD 31, en passant par l'espace public central.

En façade de la RD 31, un aménagement paysager devra être assuré tout en étant perméable afin de conserver des vues vers l'ouest.

Les orientations prévoient la création d'un **espace public central** de la zone reliée par une liaison forte avec l'espace public de la zone Ouest (qui n'a pas été créé). Prenant en compte la trame bocagère, l'espace public central devra être aménagé autour du bosquet d'arbres central, à l'intersection des deux liaisons piétonnes.

Afin de gérer les eaux pluviales lors de l'aménagement, il est précisé que chaque opération devra comprendre un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de limiter l'impact des aménagements sur le réseau aval.

Le schéma des orientations d'aménagement n°1 et 2 sont modifiés pour prendre en compte les différentes modifications.

Modifications à apporter au règlement

Caractère de la zone 1AU

Le caractère de la zone AU1 est complété par la création du secteur AU1a, correspondant à la zone des Perriers.

Article AU1a 2- Occupations et utilisations du sol soumises sous conditions

L'aménagement de ce secteur se réalisera par tranches, du fait de la multiplicité des propriétaires, certains étant vendeurs. Afin de garantir le respect des orientations

d'aménagement définies, il est précisé les conditions de constructibilité suivantes : toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) est autorisée sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 logements ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m² ou sur la superficie restante de la zone.

Cet article limite le nombre de dépendances par habitation, leur emprise au sol et leur hauteur. Le secteur 1AUa ne limite plus le nombre et l'emprise au sol des dépendances afin de laisser les propriétaires libres de leurs choix. La hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit est conservée.

Article 3 - Voirie et Accès

Cet article interdit les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 constructions. Cette règle est supprimée en secteur 1AUa, les possibilités de maillage étant très limitées (accès interdit sur la RD31 à l'est).

D'autre part, des modes de déplacements doux (cyclable, piéton) sont imposés pour des dessertes de plus de 5 habitations. Cette règle est supprimée en secteur 1AUa, les orientations d'aménagement imposant la réalisation de liaisons piétonnes.

Article 1AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU actuel règlementait cet article. Il n'a plus de validité juridique depuis la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent cet article est abrogé dans le secteur 1AUa.

Article 1AUa 9 – Emprise au sol des constructions

Cet article limite fortement l'emprise au sol des constructions. Il n'est plus réglementé dans le secteur 1AUa afin de permettre une densification des constructions et de limiter la consommation foncière.

Article 1AUa 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Cet article impose de prévoir 10% d'espaces verts collectifs dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements et un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération. Cette règle est assouplie pour le secteur 1AUa du fait des nombreux éléments naturels à préserver. Il n'est plus imposé de prévoir un minimum de 10 % d'espaces verts collectifs. Néanmoins des espaces communs en partie végétalisés (aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...) sont exigés. L'espace public central est conservé.

Article 1AUa 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Le PLU actuel règlementait le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) à 0,25 dans la zone 1AU. Il n'a plus de validité juridique depuis la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent cet article est abrogé dans le secteur 1AUa.

III- Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Présentation des milieux naturels

Le territoire communal de Leynes est en grande partie répertoriée en **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II n°0888 - « Roches mâconnaises »** : ZNIEFF de type II n°0888. D'une superficie de 4 000 ha, cette zone est caractérisée par des forêts, landes et pelouses calcicoles, cours d'eau, bocages et falaises. Elle englobe les côtes Sud-Ouest mâconnais, reliefs adossés au granit, issus du basculement de la couverture sédimentaire à l'ère tertiaire dans le fossé bressan. Cette zone, d'intérêt régional et européen, a fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope.

Une autre **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I**, plus ciblée, est également répertoriée au niveau du Bois de Fée : « Friches de Leynes » : ZNIEFF n°0888-431 8. D'une superficie de 48 ha, les friches de Leynes occupent une petite butte calcaire entre Leynes et Fuissé.

La commune de Leynes recense également sur son territoire une zone Natura 2000 à l'extrême Nord de la commune : **Zone Natura 2000 n°FR2600972 « Pelouses calcicoles du mâconnais »**. A ce titre, la révision du PLU de 2009 a été soumise à évaluation environnementale.

Le site Natura 2000 constitue un ensemble remarquable de pelouses et landes des sols calcaires secs, plus ou moins fermées, occupant les plateaux et le haut de pentes.

Les conditions de sols et d'expositions chaudes sont favorables au maintien de plantes méditerranéo-montagnardes en situation éloignée de leur station d'origine (Inule des Montagnes, Coronille arbrisseau, Micrope droit), avec une faune originale (Bruant ortolan, Hibou petit duc). Ces pelouses ont un intérêt national dans le sens où elles favorisent les échanges entre le secteur Sud à caractère méditerranéen et le secteur Nord-est plus continental et océanique. Ces pelouses sont riches en orchidées diverses dont certaines sont rares.

La zone comprend également des pentes rocailleuses, éboulis et falaises procurant des sites de nidification pour le Faucon pèlerin et renfermant l'Anthyllide des montagnes. Les stations sont de surface faible et dispersées dans les sites, ce qui confère une grande fragilité aux populations des espèces citées, très spécialisées et rares recensées.

Plusieurs risques sont encourus par ces espaces qui mettent en péril leur conservation :

- Les pelouses sont des milieux très ouverts qui exigent une luminosité maximum. Elles tendent à se refermer naturellement par un manque d'entretien des espaces.
- Les groupements de pelouse ne supportent pas le piétinement important.

Les principes de gestion et de sauvegarde sont les suivants :

- Harmoniser le développement en évitant les modes de mise en valeur qui détruisent l'état naturel des milieux tels que : changement d'utilisation des sols (boisements, labours), occupation du sol (urbanisation), extraction de matériaux (carrières).
- Intervenir de manière à freiner l'évolution des landes et pelouses par des actions de génie écologique (réouverture des landes fermées, restauration des pelouses en évolution).
- Organiser les activités de loisirs de manière à canaliser la fréquentation touristique et la pratique des sports mécaniques (VTT, 4x4, Moto verte...).

Le site d'étude est inclus au sein de la ZNIEFF de type II « Roches mâconnaises » mais à l'écart de la ZNIEFF de type I et de la zone Natura 2000, de la vallée de l'Arlois et de toute autre zone naturelle.

La préservation de ces milieux spécifiques a été prise en compte lors de la dernière révision de 2009 :

- Le PADD protège intégralement ces espaces notamment par la mise en place d'un projet de développement raisonnable et raisonné ayant un impact limité sur le milieu : justification de ce choix raisonné par rapport à un équilibre communal entre préservation et développement.
- Dans le cadre du zonage du PLU, le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type I sont intégrés dans une zone spécifique N (N stricte) interdisant toute nouvelle construction et affirmant le caractère naturel des lieux.

La modification du PLU conserve le classement en zone N du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type ainsi que l'ensemble des zones naturelles et forestières du PLU (dont la vallée de l'Arlois).

Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement :

On peut décomposer la démarche en plusieurs thématiques afin de rechercher les éventuelles incidences dans chacune d'elles et de les croiser ensuite.

Milieux physiques et milieux naturels : la modification du PLU n'a pas d'incidence sur les milieux physiques, le classement des zones naturelles et forestières strictes du PLU étant conservé. La compacité du bourg et de ses extensions permet la conservation de la ZNIEFF de type 2.

Une zone humide est identifiée sur le site. Il s'agit du talweg situé en limite sud de zone, qui doit être conservé. D'autre part, la gestion des eaux pluviales sera assurée dans le cadre de l'aménagement. Le parti d'aménagement privilégie la conservation de La trame bocagère su site (haies et arbres de haute tige, en alignement ou en bosquets).

Milieux Humains - Qualité de l'air et pollution :

Le PLU de 2009 avait déjà argumenté que le PLU prévoyait une augmentation de la population et des circulations par le développement de l'urbanisation sur de nouvelles zones. La révision du PLU en 2009 a été l'occasion de revoir les circulations de la commune (meilleures liaisons entre les quartiers, accès facilités aux voies principales diminuant le temps passé aux carrefours et permettant de fluidifier la circulation et donc de diminuer les pollutions). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, zone située à proximité du centre-bourg, s'accompagnera d'un aménagement de liaisons piétonnes vers le centre-bourg qui contribueront à limiter les déplacements en voiture au profit de déplacements doux.

L'incidence relative de la modification du PLU sur la qualité de l'air est donc positive.

En conclusion, on peut affirmer que le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et sur la conservation du site Natura 2000.

IV- CONSEQUENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de modification a pour conséquence :

- la modification de la pièce 5-Plan de zonage, qui est annulé et remplacé par le plan de zonage joint en annexe, afin d'intégrer le classement de la zone 2AUa en 1AUa et l'emplacement réservé n°2.
- la modification de la pièce 4-Orientations d'aménagement prenant en compte les modifications apportées sur les orientations d'aménagement n°1 et n°2.
- la modification de la pièce 6-règlement, qui est annulé et remplacé par le règlement joint en annexe ;
- la modification du tableau des superficies des zones du PLU qui est annulé et remplacé par le tableau suivant.

PLU avant modification		PLU après modification	
ZONES	SURFACE	ZONES	SURFACE
Ua	6.1 Ha	Ua	6.1 Ha
Ub	13.5 Ha	Ub	13.5 Ha
Uc	5.5 Ha	Uc	5.5 Ha
Ueq	2 Ha	Ueq	2 Ha
TOTAL U	27.1	TOTAL U	27.1 Ha
1AU	2.5 Ha	1AU	2.5 Ha
2AUa	1.7 Ha	1AUa	1.7 Ha
2AUb	1.7 Ha	2AUb	1.7 Ha
TOTAL AU	5.9 Ha	TOTAL AU	5.9 Ha
A	0.4 Ha	A	0.4 Ha
As	341.6 Ha	As	341.6 Ha
Ab	0.3 Ha	Ab	0.3 Ha
TOTAL AU	341.7 Ha	TOTAL AU	341.7 Ha
N	98 Ha	N	98 Ha
Na	7.8 Ha	Na	7.8 Ha
Nh	1.9 Ha	Nh	1.9 Ha
TOTAL N	106.7 Ha	TOTAL N	106.7 Ha
TOTAL	483 Ha	TOTAL	483 Ha