

COMMUNE DE FLEURE (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 02 Juillet 2008, arrêtée le 06 Janvier 2011, approuvée le 4 avril 2012

NOTE DE PRESENTATION



Modification n°1 approuvée

Le

Vu pour être annexé à la délibération du
Monsieur le Président :

A.	CONTEXTE	2
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION N°1	2
C.	INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION	2
D.	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD	3
E.	CONFORMITÉ AVEC L'ARTICLE L153-36 DU CODE DE L'URBANISME	4
F.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	4
G.	MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT (LITTÉRAL) DE LA ZONE UH.....	6

Note de Présentation

A. CONTEXTE

Historique de la planification de la commune :

- premier POS approuvé le 14 décembre 1989,
- révision approuvée le 15 septembre 2000,
- modification approuvée le 14 novembre 2001.

La commune de Fleuré dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 avril 2012. Suite à cette approbation de nouvelles problématiques mais également de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter au document des petites modifications ou ajustements.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION N°1

Le 1^{er} juillet 2016 la Communauté de Communes des Vallées du Clain a pris la compétence « documents de planification » et assure donc le lancement et le suivi de la procédure de modification n°1 du PLU de Fleuré.

La présente modification porte sur deux éléments à savoir les articles Uh2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » et Uh10 « Hauteur maximale des constructions » afin de permettre pour les activités tertiaires des hauteurs maximales jusqu'à 18 mètres lorsque des impératifs techniques le justifient.

Rappelons que la zone Uh dans le PLU « caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à la zone d'activités Anthyllis localisée au nord-ouest du bourg, aux silos localisés au sud du bourg et à la charcuterie industrielle localisée au hameau La Literie. » Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec pour la zone Anthyllis une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage. Les règles permettent un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles permettent également de réduire les nuisances liées à ces activités et favoriser une intégration paysagère des constructions.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

La présente modification est destinée à permettre l'évolution de l'entreprise de transport JAMMET qui est la plus importante sur la zone d'activités économiques d'Anthyllis. L'intérêt de cette modification est la nécessité de développer les entreprises essentielles pour l'économie communale, intercommunale, voire régionale, l'entreprise ayant aujourd'hui un rayonnement national. Ce développement est motivé par la nécessité, sur le territoire intercommunal de préserver et de consolider l'emploi.

La contrainte importante de cette zone d'activités d'Anthyllis est de faire cohabiter des entreprises d'emprise lourde (nombreux poids lourds) avec d'autres, plus classiques, et surtout de plus petite taille et effectifs (confrontation entre activités industrielles et artisanales ou de services). Ainsi la règle de hauteur maximale de 10 mètres édictée dans l'article Uh10, si elle est adaptée pour des entreprises de petite taille, pose des difficultés pour l'évolution de la plus grosse entreprise de la zone (entreprise JAMMET) qui a aujourd'hui des besoins de stockages générés par les activités logistiques qui se traduisent par un projet d'extension.

L'entreprise JAMMET a été créée en 1954 et est originaire de l'Isle Jourdain. Le siège social s'est ensuite implanté à Fleuré. En 1991, la plateforme de Fleuré est construite et mise en service. Ce nouvel emplacement sur un axe de communication stratégique va favoriser une forte croissance de la société. En 1995, la plateforme de Fleuré est agrandie afin de faire face à l'accroissement de l'activité.

Cette entreprise concentre l'essentiel de son activité dans le transport frigorifié. Aujourd'hui, l'entreprise compte 6 plateformes en France. Sur la zone d'activités économiques d'Anthyllis de Fleuré, l'entreprise compte près de 230 emplois. Il s'agit donc d'une entreprise majeure de la Commune et de la Communauté de Communes des Vallées du Clain qui souhaitent encourager son évolution.

Le projet d'extension a pour but de créer une nouvelle plateforme sur une parcelle de près de 3,2 ha. La mise en œuvre de ce projet permettrait de créer de nouveaux emplois, mais aussi de rapatrier certaines activités existantes sur d'autres sites sur la zone d'Anthyllis. Le but est aussi de se développer sur de nouveaux marchés.

L'entreprise a donc un projet de création d'un pôle logistique agroalimentaire sur le site actuel. Il s'agira notamment d'accueillir un nouveau bâtiment pour le stockage en chambre froide. Le besoin en hauteur de ce nouveau bâtiment serait donc supérieur à 10 mètres (règle actuelle de l'article Uh10 dans le PLU).

La hauteur nécessaire des nouveaux bâtiments au vu de l'activité de l'entreprise JAMMET doit permettre des stockages de grande hauteur (10.00 à 12.00m) et des espaces de combles techniques importants (2.00m en bas de pente). En y ajoutant les hauteurs de forme de pente et l'acrotère en toiture, cette hauteur sera proche des 18.00 mètres.

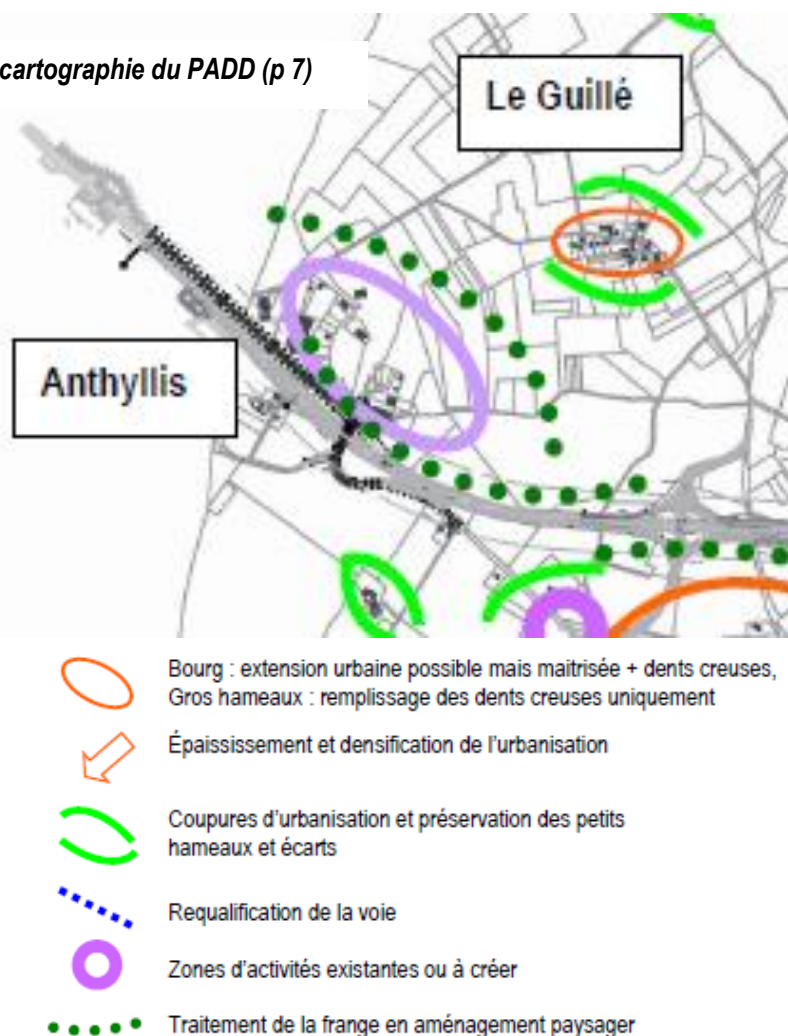
D. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, elle s'inscrit au contraire dans les objectifs énoncés (extraits du PADD du PLU en vigueur) liés au développement de la zone d'activités économiques d'Anthyllis.

« Il est indispensable de ne pas banaliser le territoire, ceci ne sera possible que si le développement de la zone d'activités Anthyllis s'effectue grâce à une réflexion menée au préalable sur l'existant. Le devenir fonctionnel et identitaire du secteur est fortement lié à la proximité de la future déviation, l'impact paysager sur les environs devra donc être étudié en conséquence. La zone Anthyllis, de compétence communautaire, est en effet amenée à évoluer : le secteur localisé au nord-est, non encore occupé actuellement sera aménagé. »

La cartographie du PADD identifie bien la ZAE Anthyllis à développer.

Extrait de la cartographie du PADD (p 7)



E. CONFORMITÉ AVEC L'ARTICLE L153-36 DU CODE DE L'URBANISME

Selon le L 153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon le L 153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou 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. »

La modification n°1 ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables : la modification du règlement reste limitée et ne remet pas en cause les orientations du PADD (cf. paragraphe précédent).

La modification n°1 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière puisqu'elle porte uniquement sur l'évolution du règlement littéral. Ces règles sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé des constructions de la zone. Le zonage initial n'est pas modifié.

La modification n°1 ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Concernant les constructions de nouveaux bâtiments, bien que leur hauteur puisse être plus importante avec cette modification, leur évolution n'occasionnera pas de risques de nuisances supplémentaires (autres que celles déjà présentes actuellement) notamment parce que la zone d'activités est isolée des habitations et du bourg de Fleuré, au contraire elle permet le développement d'une activité existante, dans une zone d'activités dédiée et une densification des constructions en hauteurs (limite l'imperméabilisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles et naturels).

La modification n°1 ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou 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.

La procédure de modification est donc conforme à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, car elle porte sur une modification du règlement littéral sans relever des cas énoncés à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

F. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

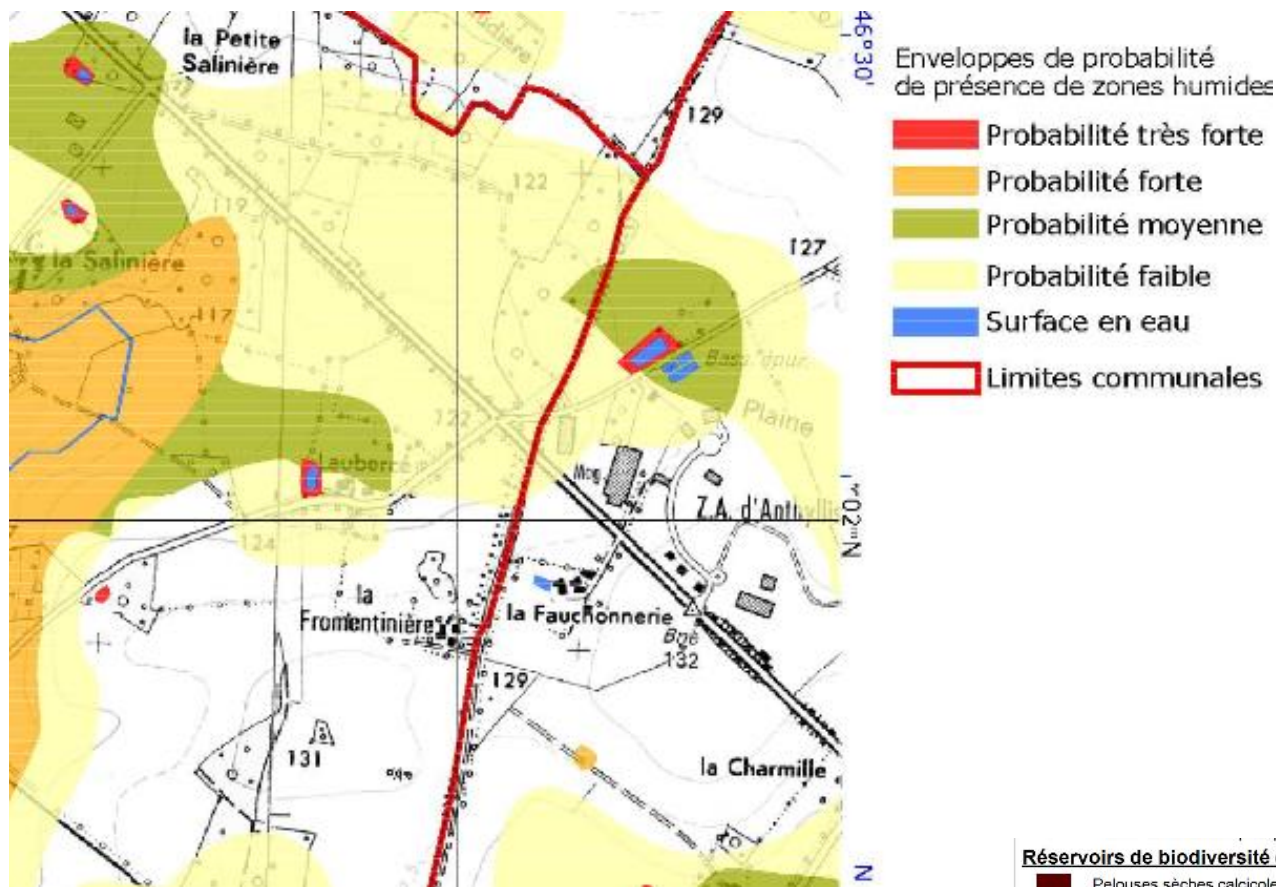
Pour rappel, la commune de Fleuré est concernée par aucune ZNIEFF ni espaces protégés tels qu'un site Natura 2000.

Malgré l'absence d'inventaire d'espèces remarquables, la présence de nombreuses mares, fossés et bois fait supposer une activité faunistique importante (batraciens, gibiers et oiseaux).

Le PLU a donc identifié et protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (actuel L151-19) des éléments de patrimoine paysager à préserver tel que les arbres, haies ou boisements ainsi que des espaces boisés classés. Les modifications apportées au règlement littéral ne viennent cependant pas amplifier le risque de nuisance (l'entreprise étant déjà en place) ni impacter la biodiversité dans la mesure où la zone Uh concernée reste localisée en dehors de ces zones sensibles et n'est pas concernées par des éléments protégés.

D'autre part, la commune n'est pas concernée par une zone inondable, les enjeux sont donc limités.

De plus, d'après la pré-localisation des zones humides probables du périmètre du SAGE Clain et la définition d'enveloppes de probabilité de présence de zones humides, le secteur de la zone Anthyllis n'est pas identifié comme un site pressenti comme zone humide :



Le 3 novembre 2015, la Préfète de région a arrêté le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Poitou-Charentes après une approbation à l'unanimité en séance plénière du Conseil régional le 16 octobre 2015. D'après la trame verte et bleue présentée dans ce SRCE, la zone Anthyllis ne se situe pas à proximité de corridors ou de continuités écologiques identifiés :



Les incidences attendues de la modification sur l'environnement sont donc nulles dans la mesure où la hauteur supérieure de certains bâtiments de la zone d'activités n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue.

- Réservoirs de biodiversité (à préserver)**
- Pelouses sèches calcicoles
 - Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
 - Forêts et landes
 - Plaines ouvertes
 - Systèmes bocagers
 - APPB* chiroptères
- Milieux littoraux :**
- Estran
 - Milieux littoraux continentaux
- Milieux humides :**
- Vallées
 - Autres secteurs humides, marais
- Corridors écologiques**
- Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état (tracé indicatif)
 - Corridors pelouses sèches calcicoles (pas japonais)
 - Zone de corridors diffus
- ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**
- Infrastructures linéaires de transport**
- Autoroutes ou type "autoroutier"
 - Liaisons principales
 - Voies ferrées électrifiées
 - Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique
- Zones urbanisées**
- Zones urbanisées denses
- Risque de fragmentation**
- Obstacle à l'écoulement
 - Secteurs à enjeux pour assurer les continuités biologiques des vallées (tracé indicatif)
 - Autre zone de conflit potentiel
- ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS**
- Grande faune
 - Petite faune
- AUTRES ÉLÉMENTS**
- Limites de la région
 - Limites des départements
 - Limites des communes
 - Zones urbanisées
 - Zones agricoles
 - Zones forestières
 - Surfaces en eau

G. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT (LITTÉRAL) DE LA ZONE UH

> Règlement littéral avant la modification / Articles concernés : Uh2 et Uh10

ARTICLE Uh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume bâti de l'activité.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

ARTICLE Uh 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 10 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

> **Règlement littéral après la modification** / Articles concernés : Uh2 et Uh10

En rouge surligné jaune dans les extraits ci-dessous :

ARTICLE Uh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les **constructions liées et nécessaires** aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume bâti de l'activité.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

ARTICLE Uh 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 10 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans la zone d'activités d'Anthylis, la hauteur des constructions liées et nécessaires aux activités tertiaires pourra être portée à 18 mètres en cas d'impératif technique justifié.