

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°2 approuvée

Le

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

A.	CONTEXTE	2
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION N°2	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.	MODIFICATION APPORTÉE 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°2

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°2 du PLU de Fleuré.

La présente modification porte sur un élément à savoir l'article Uh13 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, et de plantations ». Cet article impose l'implantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres. Or la superficie des parcelles dépasse parfois 1ha et peut aller jusqu'à trois hectares. Ainsi, l'objectif de la modification n'est pas de réduire les plantations au sein de la zone, mais d'adapter cette réglementation pour les projets de grande envergure.

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'adaptation de la règle suivante : « Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ». Cette règle a pour but d'obliger à planter les espaces laissés libres afin de proposer une zone d'activités qualitative.

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 relative aux plantations pour les espaces laissés libres de constructions édictée dans l'article Uh13, si elle est adaptée pour des entreprises et les parcelles de petite taille, pose des difficultés pour l'évolution de la plus grosse entreprise de la zone (entreprise JAMMET). Cette entreprise envisage le dépôt d'un permis de construire sur une parcelle de près de 2,3 Ha dont 1,4 Ha serait libre de construction dans un premier temps (réserve foncière pour évolution). La règle telle qu'elle est rédigée pose donc des difficultés d'application. La diversité des activités et donc des tailles de parcelle présentes sur la zone d'activités économiques d'Anthyllis implique une difficulté d'application de cette règle sur les grands espaces laissés libres. Il s'agit donc de modifier la règle pour que celle-ci s'adapte à la taille des projets et des parcelles.

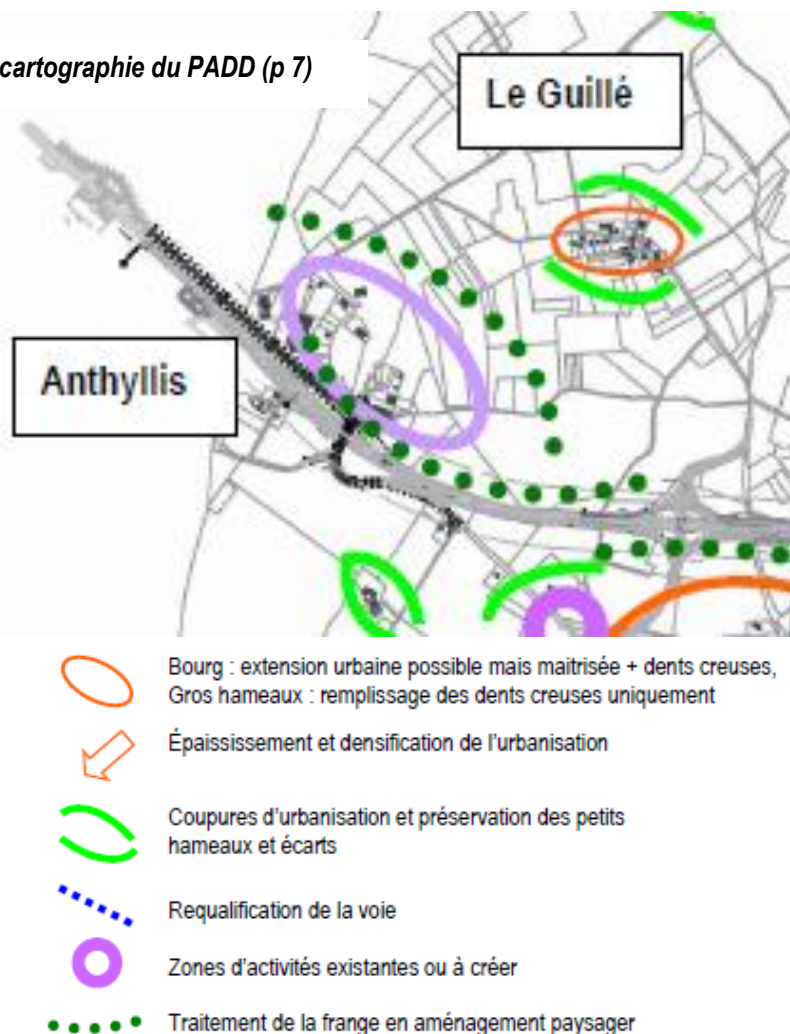
D. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

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°2 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°2 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.

La modification n°2 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 ; la modification ne porte pas sur une protection, mais sur une règle qui sera plus adaptée pour favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage, sans constituer des « murs » de végétaux.

La modification n°2 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

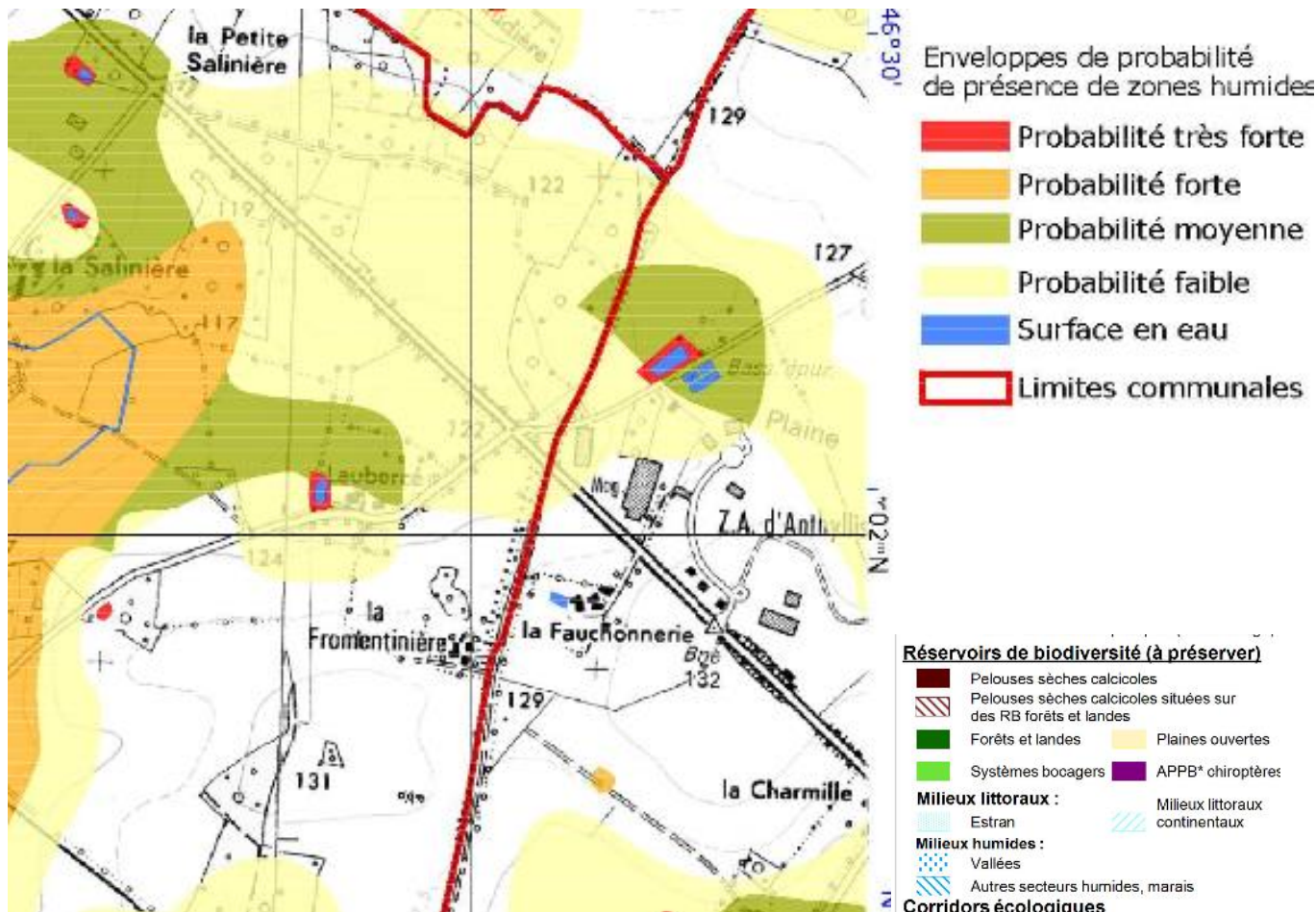
Pour rappel, la commune de Fleuré est concernée par aucune ZNIEFF ni espaces protégés tels qu'un site Natura 2000.

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 ni impacter la biodiversité dans la mesure où la zone Uh concernée reste localisée en dehors de ces zones sensibles et n'est pas concernée 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 :



- Réservoirs de biodiversité (à préserver)**
- Pelouses sèches calcicoles
 - Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
 - Forêts et landes
 - Systèmes bocagers
 - Plaines ouvertes
 - 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 enjeu 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. MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (LITTÉRAL) DE LA ZONE UH

> Règlement littéral avant la modification / Article concerné : Uh13

ARTICLE Uh 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

> Règlement littéral après la modification / Article concerné : Uh13

En rouge surligné jaune dans l'extrait ci-dessous :

ARTICLE Uh 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres **lorsque l'unité foncière concernée est d'une superficie inférieure ou égale à 1 Ha. Lorsque l'unité foncière concernée est d'une superficie supérieure à 1 Ha, il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espaces libres.**
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.