

Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Prahecq

Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de Prahecq

Approuvé le 29 mai 2017

Modification n°01

Notice de présentation

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Prahecq a été approuvé le 29 mai 2017.

La présente modification a pour objectif de modifier le règlement écrit du PLU et corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique.

La présente modification est réalisée en vertu de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications proposées:

- ne remettent pas en cause les principes ayant guidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- ne portent pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et Développement Durables mentionné à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le dossier de modification du PLU comprend :

- La présente notice de présentation
- Les parties de règlement écrit et graphique, tels qu'il est souhaité de les modifier, en présentant en vis-à-vis les éléments relatifs au document existant et ceux après modification.
- Etude d'évaluation des incidences Natura 2000

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION

1.1 Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement de la zone UX

La **zone UX** accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux.

Elle correspond à la zone d'activités de la Fiée des Lois.

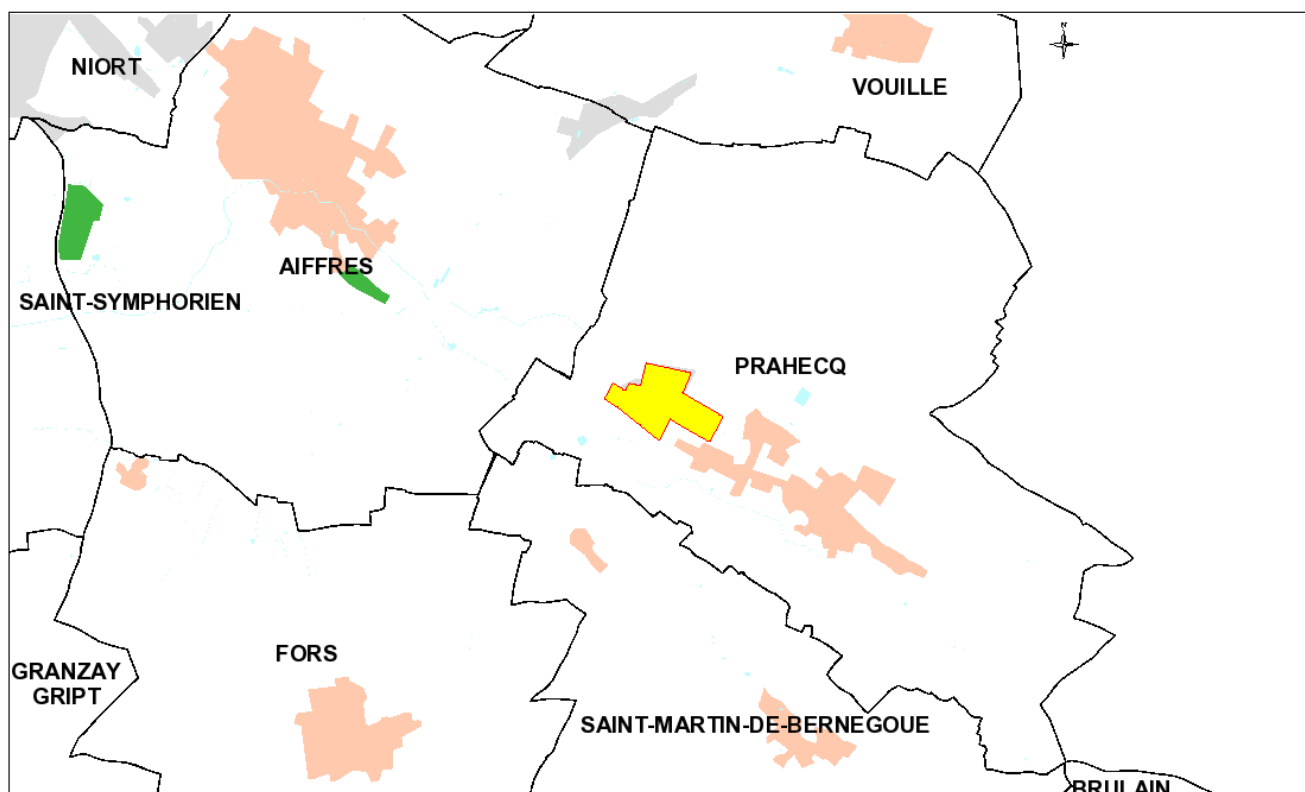
Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments aux gabarits assez importants, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

La principale entreprise de ce secteur, la Fiée des Lois, souhaite réaliser un bâtiment de stockage de grande hauteur. Ce procédé de stockage permet un volume important de stockage tout en limitant la consommation d'espaces.

La zone UX est située en dehors de la Zone Natura 2000, de la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2 : PLAINE DE NIORT SUD EST et de la Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) : Plaine de Niort Sud Est (plan ci-dessous).

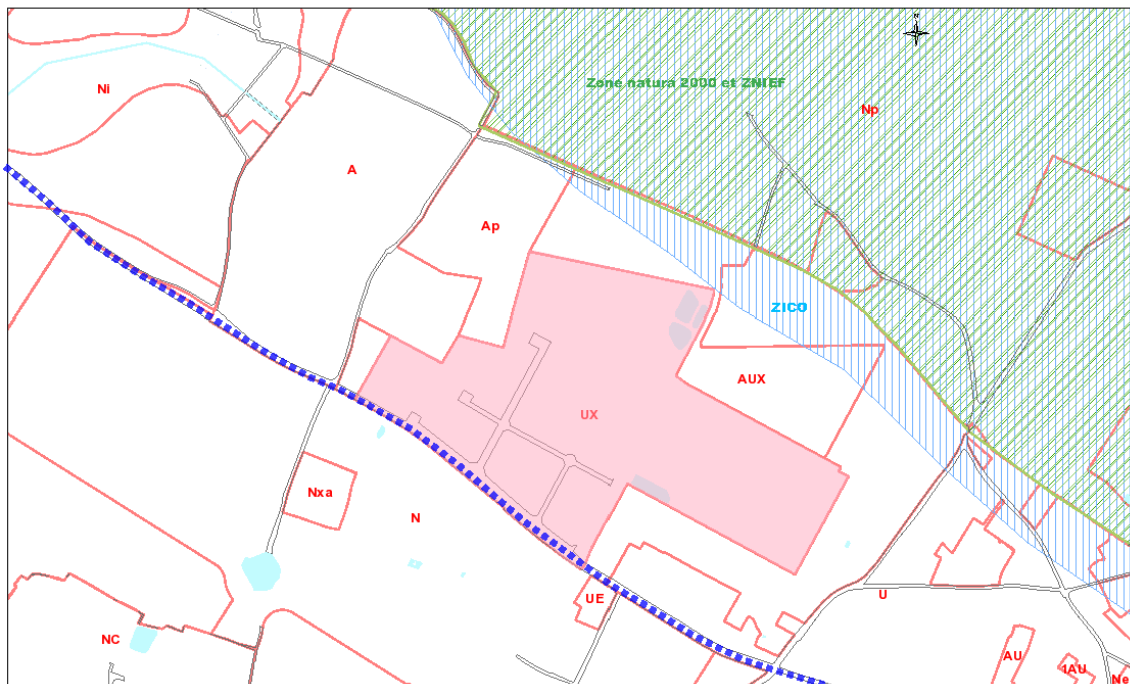
Cette zone étant située en dehors de la zone Natura 2000, il n'y a donc aucune incidence directe en termes d'emprises foncières. Toutefois, compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000, la présente modification fait l'objet d'une étude d'incidence jointe à cette notice.

Plans de situation



1 pouce = 0,76 milles

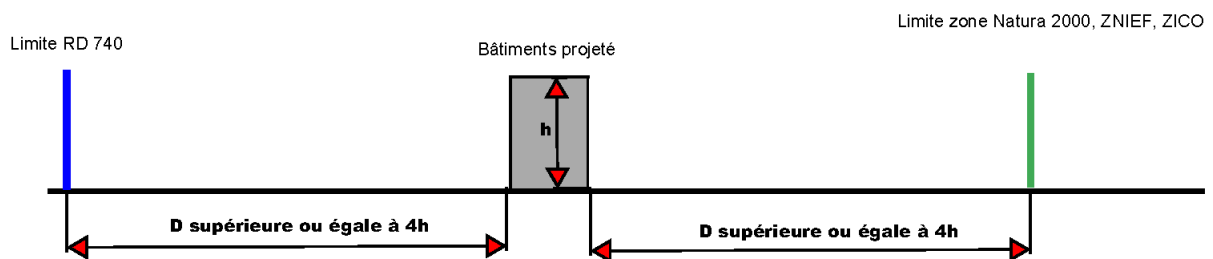
RD 740



1:10 000

La hauteur actuelle maximale autorisée est de 12 mètres avec possibilité d'un dépassement jusqu'à 15 mètres. La modification a pour objet de porter la hauteur maximale à 35 mètres sous des conditions permettant de limiter au maximum l'impact sur les zones naturelles : Natura 2000, ZNIEFF et ZICO ainsi que l'impact sur le paysage notamment par rapport à la RD 740, qui est à la voie d'entrée de la commune de Prahecq.


Un recul au minimum égal à quatre fois la hauteur de bâtiment projeté sera imposé (schéma ci-dessous).



1.2 Modification du zonage

Lors de l'enquête publique du PLU de Prahecq réalisée fin 2016, l'alignement de la limite urbanisable de fond de la parcelle AE0102 sur ses parcelles voisines AE0031 et AE0024 a été accordé.

Extrait de l'avis motivé du commissaire-enquêteur

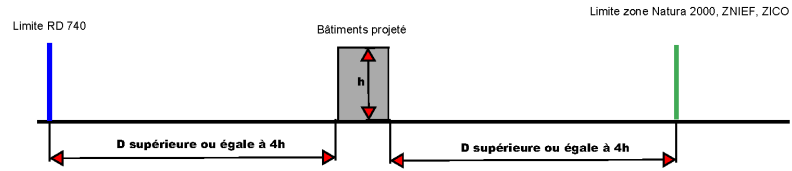
Point 5 – Monsieur et Madame DARAND – MAUROIN	
Situation : 31, Rue de la Croix Naslin	
	<p>Commentaire</p> <p>Votre projet est réalisable sur la partie Nord de votre terrain, comme vous l'a précisé la commune. Il est néanmoins proposé d'aligner la limite de fond de parcelle urbanisable sur les parcelles voisines 31 et 24.</p> <p>Nous notons également votre souhait d'identifier une de vos haies en haies remarquables.</p>

Cependant, cet élément n'a pas été pris en compte lors de l'approbation du document (conseil d'agglomération du 29 mai 2017). Constituant une erreur matérielle, bien que soumise à une modification simplifiée, il est proposé de profiter de cette modification pour corriger cette erreur dans le règlement graphique du PLU.

EXTRAITS DU REGLEMENT

1.1 Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone UX

EXISTANT	MODIFICATION
<p>ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. PRINCIPES La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.</p> <p>2. DISPOSITION PARTICULIÈRES > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.</p> <p>> Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.</p> <p>> Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.</p>	<p>ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. PRINCIPES La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.</p> <p>2. DISPOSITION PARTICULIÈRES > Une hauteur différente - jusqu'à 35 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la distance séparant le bâtiment projeté soit à une distance supérieure ou égale à 4 fois la hauteur dudit bâtiment par rapport à la RD 740 ainsi qu'à une zone Natura 2000, ZNIEF ou ZICO (schéma ci-dessous) • que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. <p>> Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.</p> <p>> Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.</p>



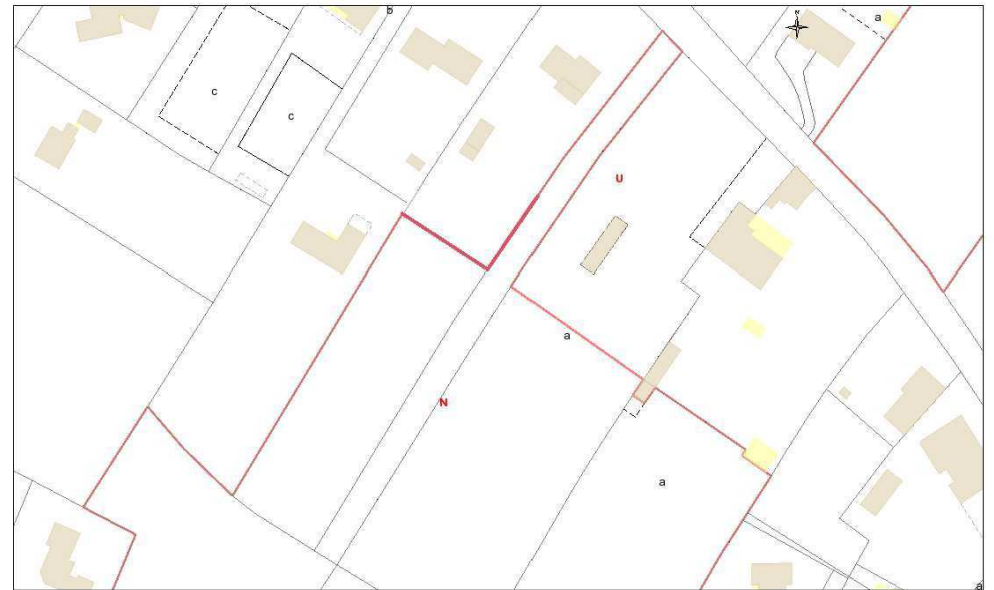
1.2 Modification du zonage

Existant



1:1 000

Modification



1:1 000