

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 complémentaire suite à l'avis de
la Mission Régionale de l'Autorité
Environnementale (MRAE)

Dans son avis du 01/04/2019, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale mentionne :

« L'évaluation environnementale détaille bien les incidences sur l'environnement du projet d'extension d'un bâtiment et les mesures envisageables pour protéger les espèces caractéristiques du site Natura 2000 proche pour ce projet.

Cependant, le dossier ne précise pas les solutions alternatives envisagées pour assurer l'accueil de telles activités sur d'autres sites et ainsi tenir compte de la présence proche de l'habitat d'intérêt communautaire. Par ailleurs, le dossier ne permet pas d'appréhender les incidences de la modification n°1 du PLU sur la globalité de la zone Ux au regard de l'enjeu paysager.

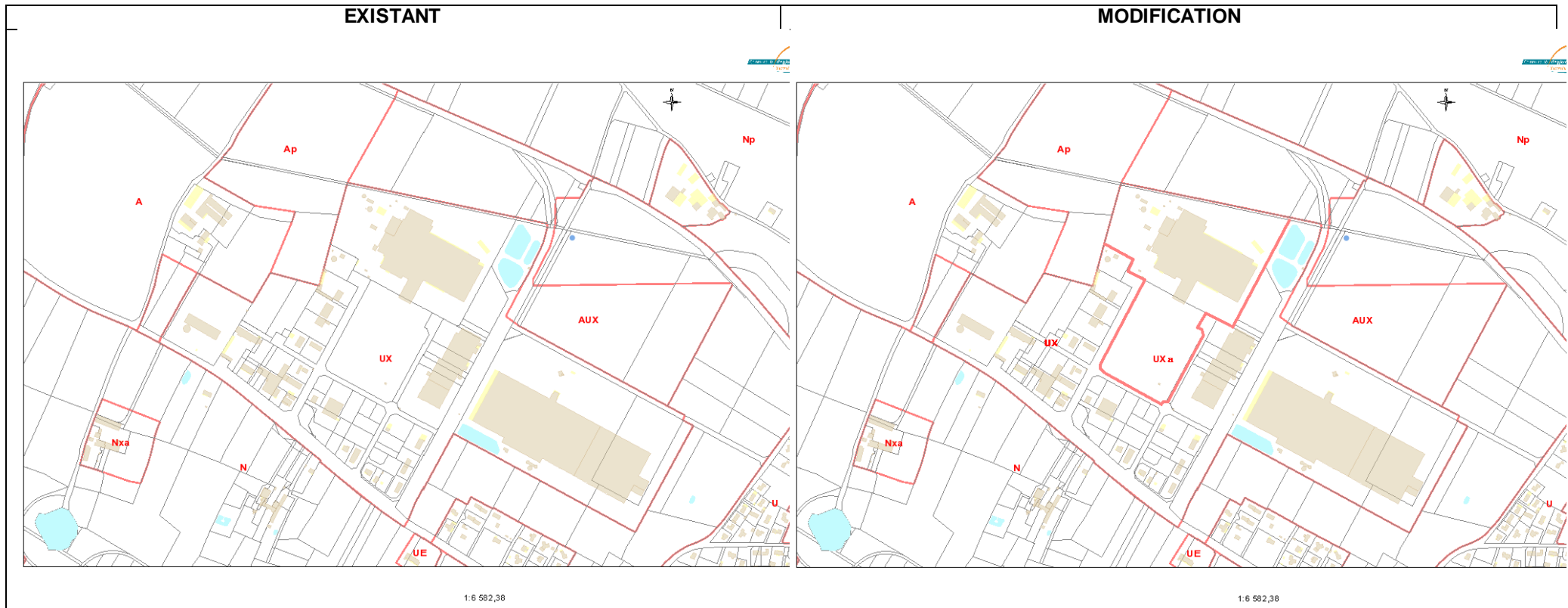
La MRAe recommande de compléter le dossier en prenant en compte l'hypothèse du potentiel constructible de l'ensemble de la zone d'activité et en analysant les incidences des développements désormais autorisés. A défaut d'une telle analyse, la MRAe recommande de circonscrire l'évolution du règlement à la parcelle du projet ayant motivé la procédure de modification, en créant un sous-zonage spécifique au sein de la zone Ux. »

Cette modification a été engagée pour faire suite à la demande d'une entreprise (La Fiée des Lois) mais aussi pour répondre aux évolutions en matière de stockage permettant de limiter la consommation d'espace. C'est dans cet esprit qu'elle avait été envisagée sur la totalité de la zone UX. Compte tenu du contexte particulier et notamment que cette zone se situe à moins de 200 mètres de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5412007 – Plaine de Niort Sud-Est. Ce site Natura 2000 est une des huit zones de plaines à Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*) retenues comme majeures pour une désignation en ZPS en ex-région Poitou-Charentes, un sous-zonage spécifique (UXa) est créé au sein de la zone UX.

Une hauteur maximum de 35 mètres sera possible uniquement sur ce sous-secteur. La règle initiale sera maintenue sur le restant de la zone. Une éventuelle généralisation de la règle sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.

1 ZONAGE

1.1 Modification de la zone UX



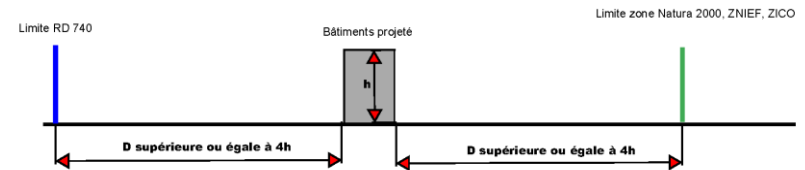
2.1 Modification de la zone UX

| EXISTANT | MODIFICATION |
|---|---|
| <p><u>CARACTERE DE LA ZONE UX</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. • De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent. • De favoriser une intégration paysagère des constructions. • D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville. | <p><u>CARACTERE DE LA ZONE UX</u></p> <p>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.</p> <p>Elle comprend un secteur spécifique UXa où est implantée la société Fiée des Lois.</p> <p>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.</p> <p>Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. • De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent. • De favoriser une intégration paysagère des constructions. • D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville. |
| <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</p> <p>> 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>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</p> <p>> 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> |

> 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.

> Dans le secteur UXa₂, la hauteur maximum des constructions est limitée à 35 mètres sous réserve :

- 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, ZNIEFF ou ZICO (schéma ci-dessous)



- que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

> 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.