

Commune de FLEURY

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Approbation du PLU : DCM du 23/06/2008

Approbation de la 1^{ère} Modification : DCM du 06/09/2011

Approbation de la 2^{ème} Modification : DCM du 08/02/2012

Approbation de la 3^{ème} Modification : DCM du 03/10/2013

Approbation de la 4^{ème} Modification : DCM du 08/06/2015

Annexée à l'arrêté du Maire en date du 18 février 2026

Le Maire,

Février 2026

A. Préambule

Selon l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- « ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Départemental, et le cas échéant au président de l'établissement public prévu à l'article L 132-7, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 132-9 ».

B. Opportunité et objectifs de la modification

Le PLU de la commune de Fleury a été approuvé en 2008, puis modifié en 2011, 2012, 2013 et 2015. La commune a souhaité y apporter une modification, pour corriger ou supprimer des termes mal orthographiés ou erronés, remplacer des termes qui rendent difficiles l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, ne comportent pas de risques de nuisances et ne réduisent pas une zone naturelle, agricole ou une protection quelconque. Elles s'inscrivent donc parfaitement dans la procédure de modification du PLU.

C. Présentation des points de la modification

1. Règlement :

Page 14 article UA 2 :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **U-1** situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Remplacé par :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UA1** situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Page 17 article UA 8 :

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à **4m**.

Remplacé par :

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à **3 m**.

Page 17 article UA 9, page 25 article UB 9 et page 31 article UC 9 :

- L'emprise au sol des **bâtiments annexes** est limitée à 12 m².

Remplacé par :

- L'emprise au sol des **abris de jardin** est limitée à 12 m².

Page 23 article UB 6 - 6.1 :

- 60% de la longueur de façade sur rue devra être orientée parallèlement à la rue.

Remplacé par :

- **Au moins** 60% de la longueur de façade sur rue devra être orientée parallèlement à la rue.

Page 29 article UC 2 :

- Il ne peut être autorisé que la réalisation **d'une seule construction** annexe par unité foncière. Cette construction annexe ne doit pas dépasser une hauteur de 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit, ni être d'une surface supérieure à 12 m².

Remplacé par :

- Il ne peut être autorisé que la réalisation **d'un seul bâtiment** annexe par unité foncière. Cette construction annexe ne doit pas dépasser une hauteur de 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit, ni être d'une surface supérieure à 12 m².

Page 31 article UC 7 - 6.2 :

6.2 Dispositions applicables aux secteurs

- Dans le secteur UC1, les plans verticaux constituant la façade devront être soit parallèle, soit perpendiculaires par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière. Toutefois, un décalage peut être autorisé pour de petits volumes articulatoires (vérandas, sas d'entrée, escaliers...).

Remplacé par :

7.2 Dispositions applicables aux secteurs

- Dans le secteur UC1, les plans verticaux constituant la façade devront être soit parallèle, soit perpendiculaires par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, **sauf cas particulier (configuration de la parcelle)**. Toutefois, un décalage peut être autorisé pour de petits volumes articulatoires (vérandas, sas d'entrée, escaliers...).

Page 33 article UC 11- 11.4 :

- Les clôtures latérales et arrières peuvent être végétales, et leurs murs **de soutènement des clôtures** peuvent atteindre une hauteur maximale de 1 m.

Remplacé par :

- Les clôtures latérales et arrières peuvent être végétales, et leurs murs peuvent atteindre une hauteur maximale de 1 m.

Page 44 article 1AU 6 :

- En bordure de RD913 et pour le secteur **IAU1a**, les constructions respecteront le recul minimal indiqué au schéma d'orientations d'aménagement dudit secteur.

Remplacé par :

- En bordure de RD913 et pour le secteur **1AU1a**, les constructions respecteront le recul minimal indiqué au schéma d'orientations d'aménagement dudit secteur.

Page 46 article 1AU 11 – 11.2 :

- Les toitures des constructions principales seront :
 - 1 - à deux pans et inclinées selon des pentes comprises entre 25 et 35°.
 - 2 - plates ou terrasse, végétalisées ou non

Remplacé par :

- Les toitures des constructions principales seront **soit** :
 - 1 - à deux pans et inclinées selon des pentes comprises entre 25 et 35°.
 - 2 - plates ou terrasse, végétalisées ou non

Page 48 CARACTERE DE LA ZONE :

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par **les orientations d'aménagement et le règlement**.

Remplacé par :

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Page 48 article 1AUE 1 :

- Dans le secteur 1AUEa, les constructions nouvelles à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - **d'artisanat**,
 - d'industrie,
 - agricole ou forestier,
 - d'entrepôt s'il n'est pas intégré au volume du bâtiment principal d'activité.

Remplacé par :

- Dans le secteur 1AUEa, les constructions nouvelles à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'industrie,
 - agricole ou forestier,
 - d'entrepôt s'il n'est pas intégré au volume du bâtiment principal d'activité.

Page 49 article 1AUE 2 :

- En secteur **IAUE**, les constructions et locaux à usage d'habitation et de bureaux ne sont admis que si elles sont nécessaires au gardiennage ou à l'administration des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif.

Remplacé par :

- En secteur **1AUE**, les constructions et locaux à usage d'habitation et de bureaux ne sont admis que si elles sont nécessaires au gardiennage ou à l'administration des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif.

Conclusion

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 057-215702184-20260218-2026AM03-AU

La modification du PLU de Fleury consiste surtout en :

- Quelques corrections de termes mal orthographiés ou manquants.
- Modifications mineures de termes rendant l'instruction des autorisations d'urbanisme difficile, notamment "bâtiments annexes" par "abri de jardin".
- Suppression du terme "prévus par les orientations d'aménagement" pour la zone 1AU, page 48, car il n'y a pas d'orientations d'aménagement de prévues dans le PLU.
- Suppression du terme "d'artisanat" pour la zone 1AUEa, page 48, terme qui semble inapproprié pour cette zone.