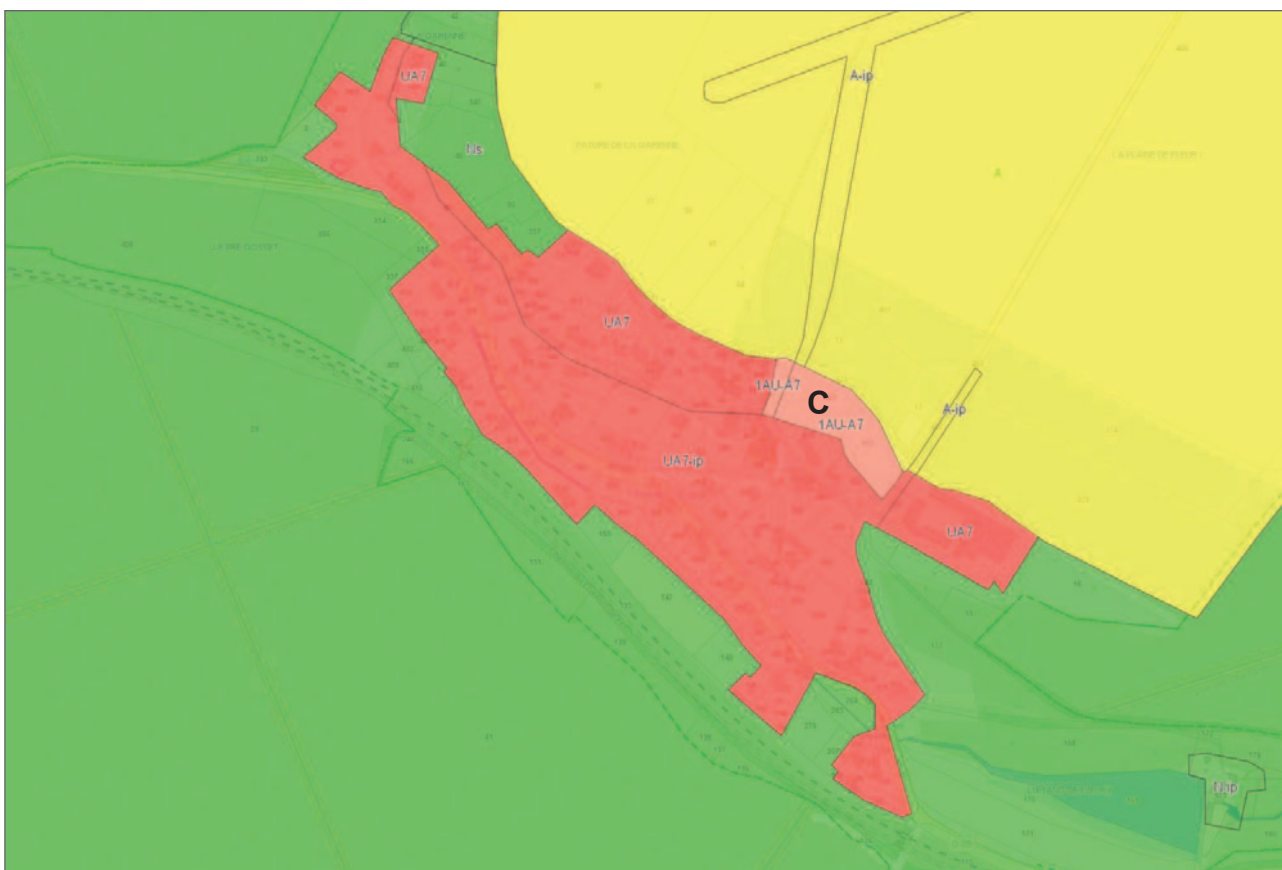


## Disponibilité foncière sur la commune de Fleury

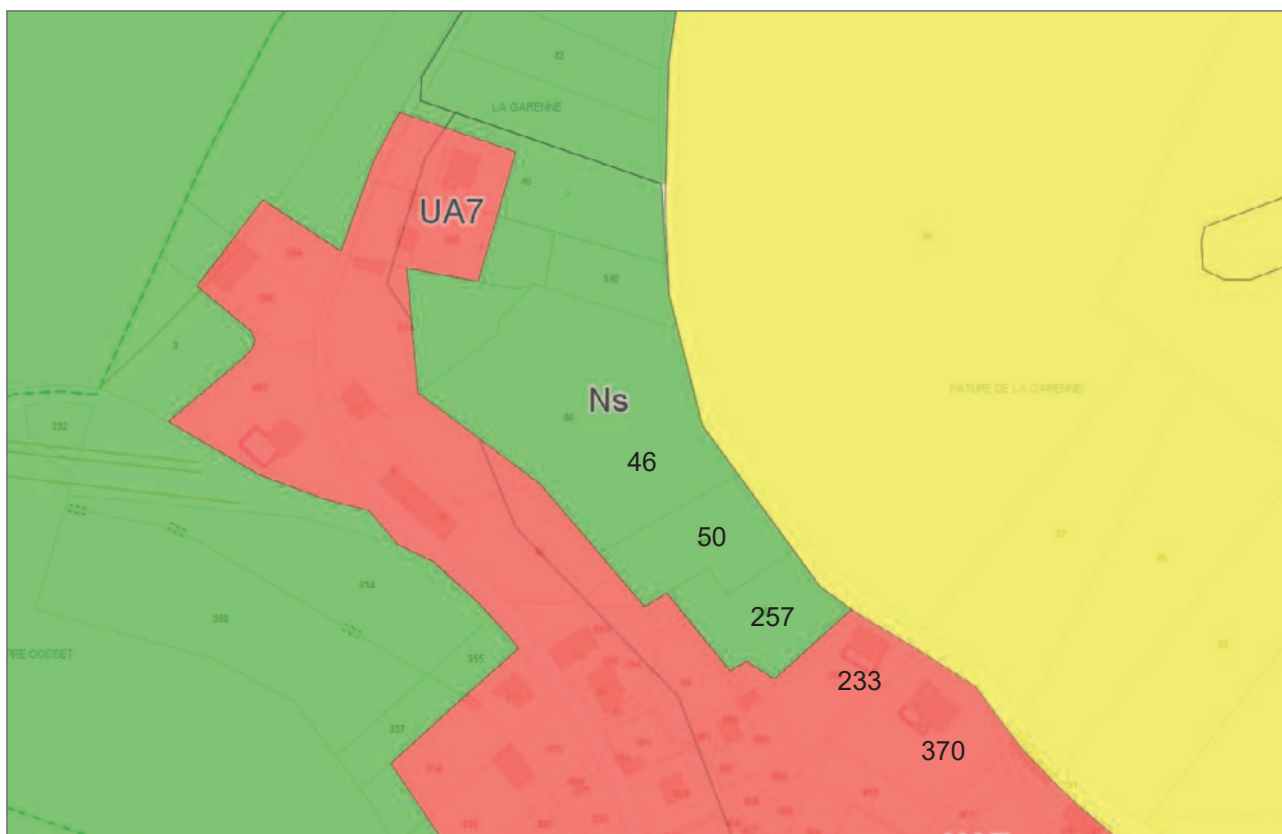


Disponibilité foncière avec le POS (Couleur rouge)



Disponibilité foncière avec le PLU 2020 (Couleur rose)

## Disponibilité foncière de Fleury (Secteur A)



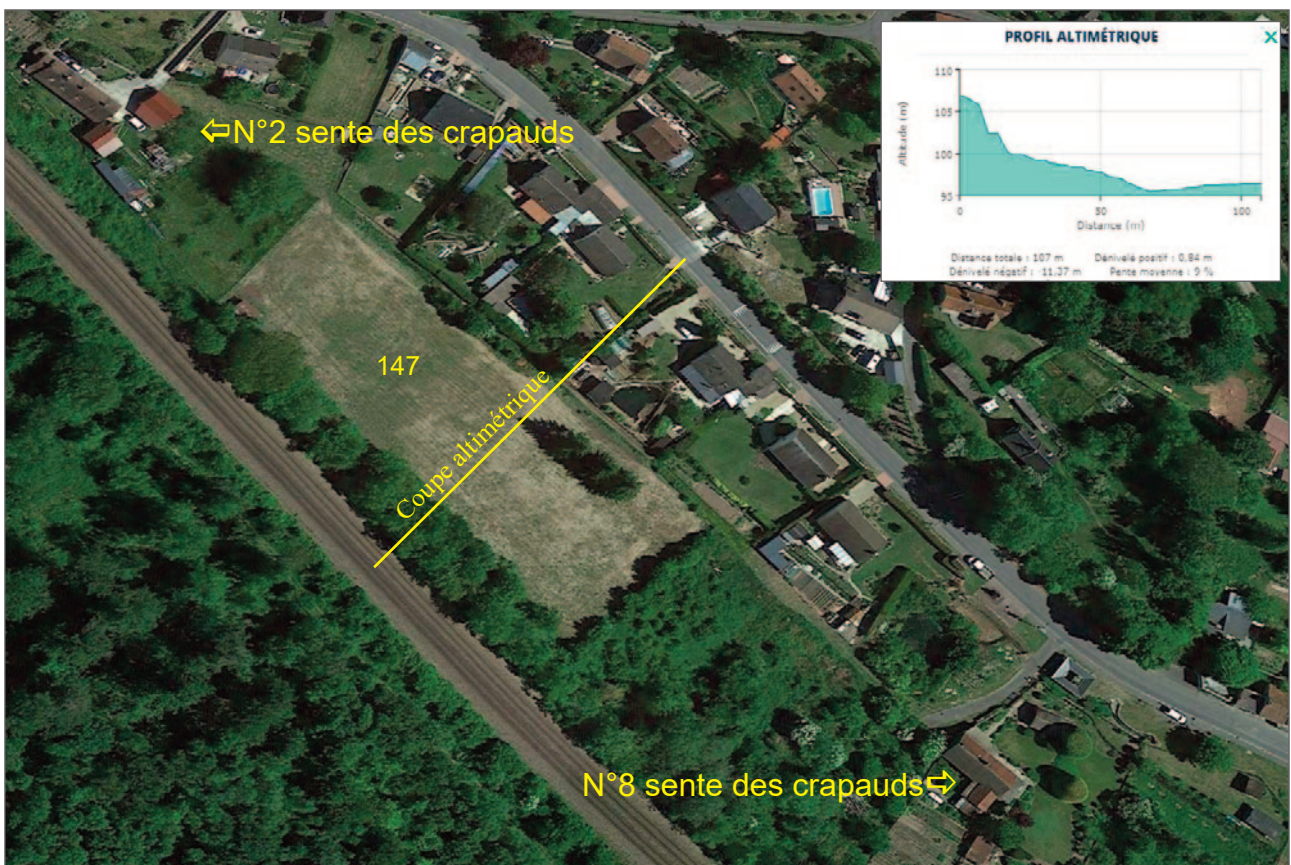
Les parcelles 50 (1860 m<sup>2</sup>) et 257 (1800 m<sup>2</sup>) devaient assurer la continuité des constructions sur les parcelles 370 et 233, il n'y avait aucune prescription sur cette zone...  
Quel est la raison de cette récente classification en NS ?



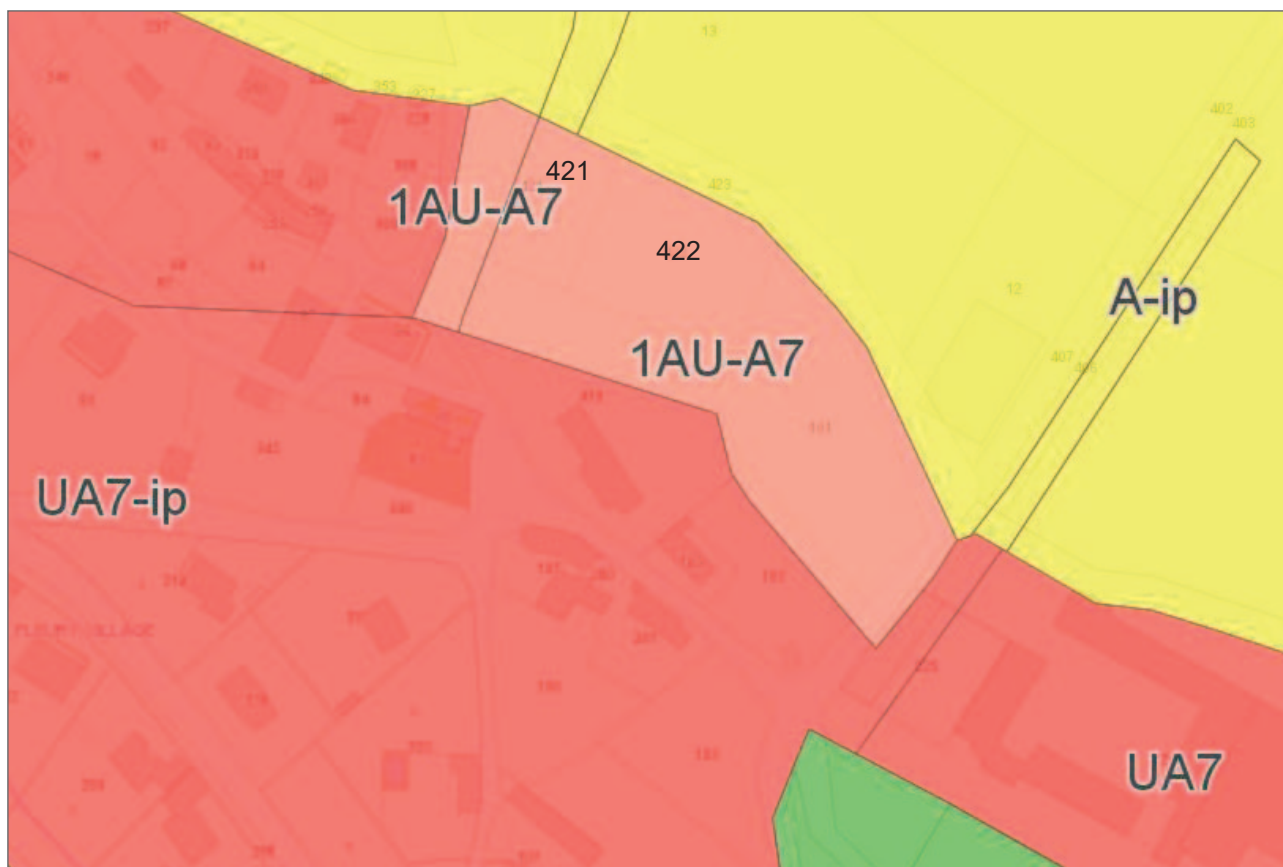
## Disponibilité foncière de Fleury (Secteur B)



Les parcelles 150 (1400m<sup>2</sup>) 147 (5000 m<sup>2</sup>) 140 (2000 m<sup>2</sup>) non inondable (voir profil altimétrique) devaient supporter avec le POS 2 constructions N° 4 et N°6...  
Quel est la raison de cette récente classification en NS ?



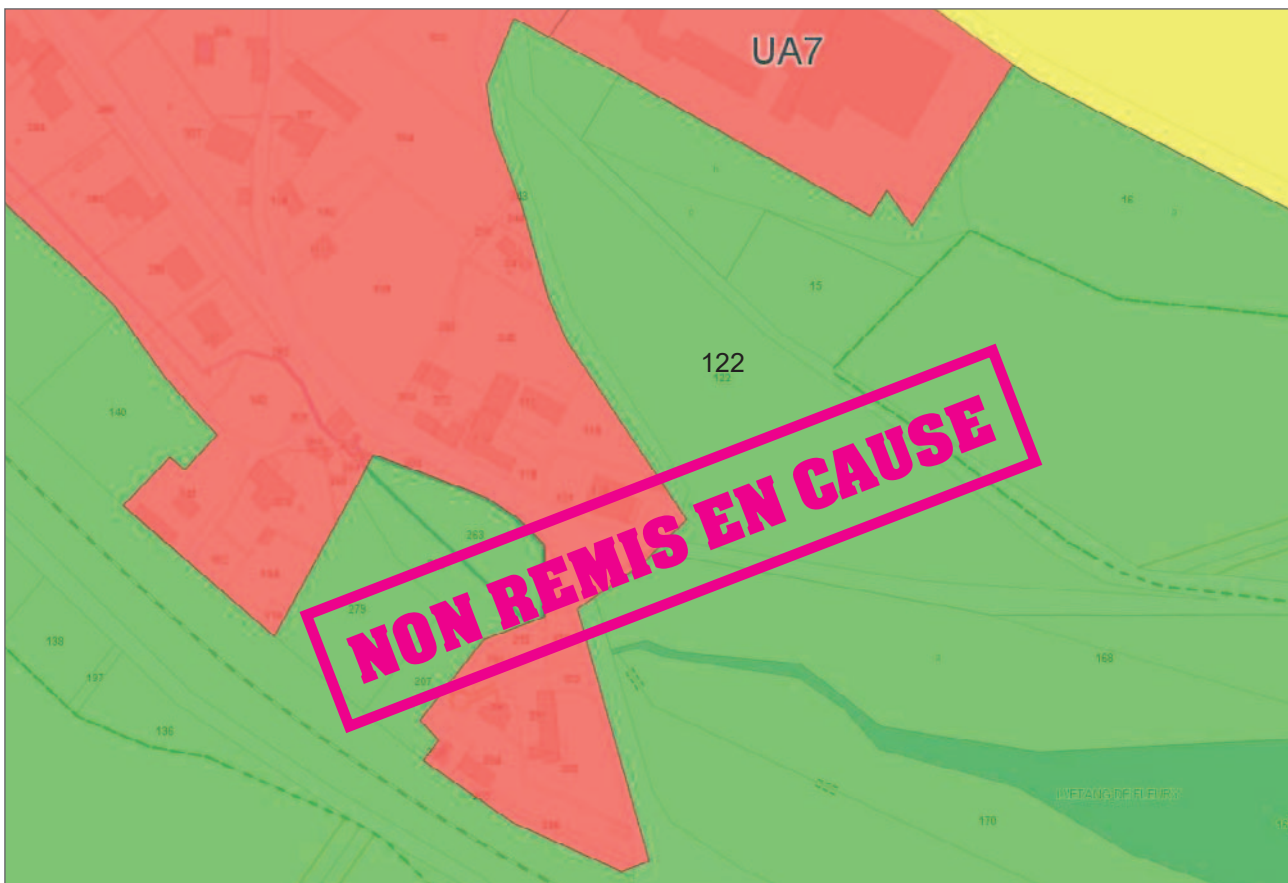
## Disponibilité foncière de Fleury (Secteur C)



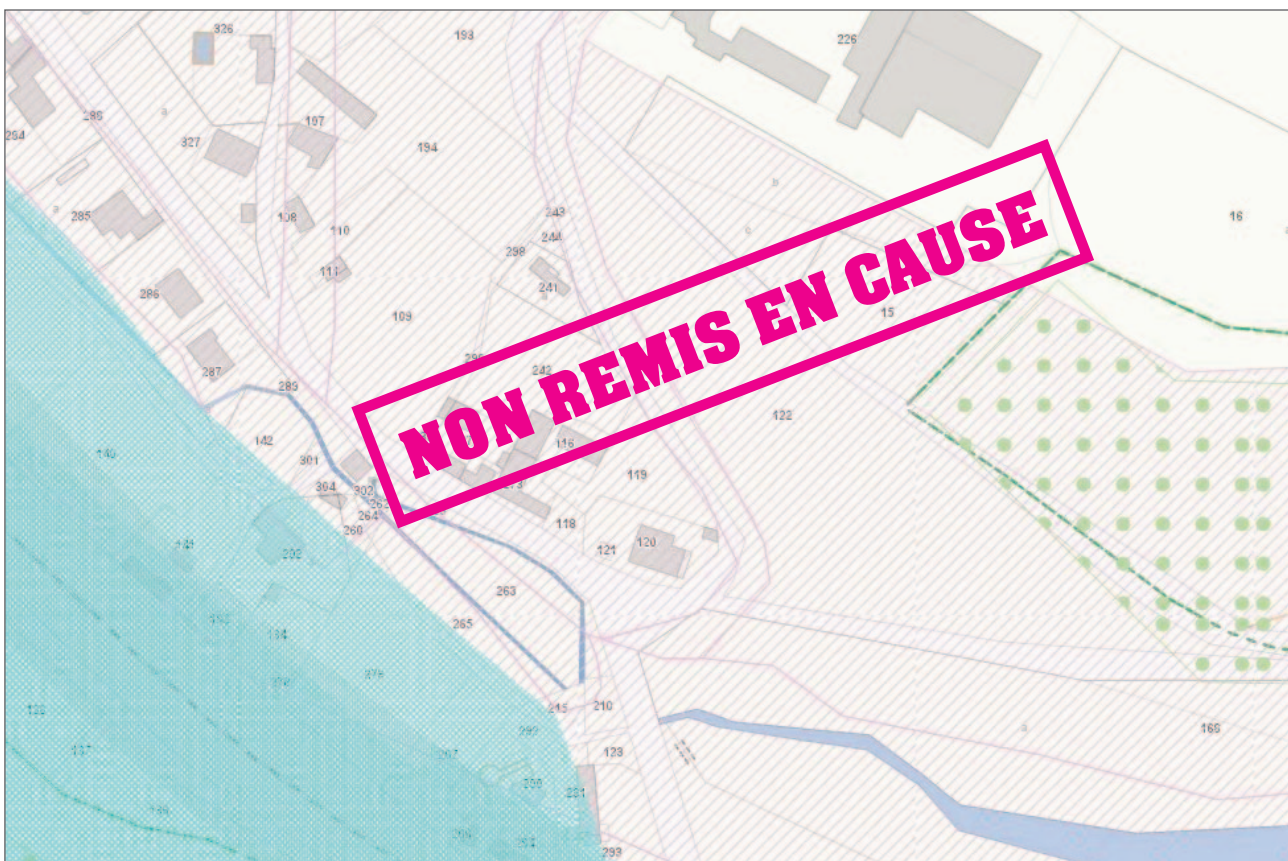
Cette faible réserve foncière est déjà occupée pour moitié.



## Disponibilité foncière de Fleury (Secteur D)



Parcelle A122 classée Ns-ip, Ns : milieux fragiles, zones tampons et réservoirs de biodiversité.



Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)  
et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

## Disponibilité foncière de Fleury (Secteur D)

# RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### Question N° 43 : 10 janvier 2020 – 16:23 Auteur : Bertrand MATHIEU

Monsieur le Président, Lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie de Fleury (le 03 décembre 2018) avec Madame CHANDELLE, Maire, et Monsieur JUN, responsable de l'aménagement de la Communauté de Communes Retz-en-Valois, maître d'ouvrage du PLUi (nous joignons le compte-rendu en fichier joint), nous avons formulé les remarques suivantes :

1- On peut considérer que la zone NA du POS (partie Ouest de la parcelle 122) est effectivement peu propice à recevoir des constructions et peut donc être déclassée en zone ND au PLUi. Nous joignons en annexe le plan de zonage du POS applicable jusqu'alors.

2- En revanche, la partie basse située à l'Est du terrain est beaucoup plus plate. Occupée partiellement par une surface bétonnée (voir photo), elle servait à recevoir des machines agricoles et va prochainement, et pour quelques mois, devenir une aire de stockage de grumes à l'usage de propriétaires forestiers voisins. Elle est classée actuellement en zone ND du POS, hors EBC car non boisée. Elle est par ailleurs viabilisée et desservie par la sente aux Chevaux sur laquelle les réseaux d'éclairage public, d'électricité et d'eau potable ont été installés. La réalisation de la viabilisation de la sente aux Chevaux a pu être réalisée grâce à la cession gracieuse à la commune d'une bande de terrain totalisant 206m<sup>2</sup> de la dite parcelle 122, par ma mère -voir échange de lettres ci-jointes.

3- Il apparaît lorsque l'on se rend sur site que cette partie de la parcelle 122 devant en toute logique être classée en zone UA du PLU. Ceci est l'objet de notre demande. Nous joignons un plan schématique montrant le secteur facilement constructible et une division en deux lots de taille raisonnable.

4- La commune qui partage cette analyse est par ailleurs intéressée pour acquérir la partie Ouest non constructible du terrain ainsi qu'éventuellement la carrière, son accès et la parcelle 15 qui correspond à l'entrée de la carrière.

5- Dans le cadre d'un projet global, nous pourrions céder à la commune le terrain souhaité lui permettant d'organiser des espaces de loisirs directement accessibles de la sente aux Chevaux, du chemin rural de Fleury à Corcy en bas, et du chemin rural dit du milieu qui passe sur le pont et longe le haut de la parcelle 122.

6- Le zonage du PPR exclut actuellement la constructibilité de la parcelle, pourtant à l'évidence totalement hors d'eau et hors risques de coulées de boues. Il convient donc de la modifier afin de rendre à l'urbanisation les terrain propices.

Nous sollicitons, Monsieur le Président, l'inclusion en zone UA de la partie repérée constructible de la parcelle 122 et la révision du PPR nécessaire.

#### *Réponse de la CCRV*

La parcelle A122 est d'une superficie de 106920m<sup>2</sup>. Elle est classée en zone Ns au PLUi. Les zones Ns correspondent aux éléments de la trame verte et bleue les plus sensibles écologiquement, aux espaces à préserver pour leur biodiversité et aux zones marron du PPRi à préserver de toute construction afin d'assurer leur bon fonctionnement hydraulique. Ici, elle correspond au Plan de Prévention des risques Inondations et Coulées de Boue (PPRi).

La CCRV n'est pas compétente pour réviser un PPRi. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.

Les zones marron correspondent à des zones tampon qui, si elles ne sont pas directement exposées aux risques, doivent néanmoins être gardées perméables afin de garantir la sécurité des populations exposées au risque d'inondation. Ce zonage a ainsi un rôle de préservation.

Par ailleurs, une partie de la parcelle est impactée par le périmètre d'inconstructibilité des boisements. Le passage de tout ou partie de cette parcelle constituerait la création d'une zone d'extension. Cette dernière ne répond pas au besoin du territoire. La mobilisation du potentiel foncier disponible dans le tissu urbain est à privilégier.

La modification du zonage de cette parcelle n'est pas envisageable.