



Modification simplifiée du PLU de Fressines

Notice de présentation

1.	CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE	3
2.	NOTICE EXPLICATIVE	6
2.1.	SITUATION DE LA ZONE AUE	6
2.2.	CONTEXTE ET ENJEUX POUR LA ZONE AUE	8
2.3.	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUE	10
2.3.1.	EXTRAIT DU REGLEMENT EN VIGUEUR	10
2.3.2.	DISPOSITIONS MODIFIEES	11
2.4.	SITUATION DE LA ZONE UHI	13
2.5.	CONTEXTE ET ENJEUX POUR LA ZONE UHI	15
2.6.	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UHI	17
2.6.1.	EXTRAIT DU REGLEMENT EN VIGUEUR	17
2.6.2.	DISPOSITIONS MODIFIEES	17

1. CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

La commune de Fressines est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 01 mars 2005.

La présente modification porte sur la modification de plusieurs points du règlement :

- Clarifier le règlement de la zone AUe afin d'autoriser des activités industrielles non admises aujourd'hui, en particulier le projet d'agrandissement de l'entreprise industrielle de taille intermédiaire (> 10 salariés) présente sur la ZA de la Croix Ganne.
- Modifier la portée du règlement de la zone UHi pour admettre l'évolution du bâti existant.

La procédure de modification simplifiée n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision :

La modification simplifiée n'a pas pour effet (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

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 six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure relève de la modification simplifiée :

L'article L153-45 détermine le champ d'application de la modification simplifiée, de deux manières : d'une part, par défaut (cas dans lesquels la modification nécessite une enquête publique énumérés à l'article L. 153-41), d'autre part, en cas de majoration des droits à construire. Ainsi, la modification simplifiée (sans enquête publique) peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les cas prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
 - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (en lien avec le PLH).

L'évolution envisagée qui consiste à faire évoluer la réglementation concernant la zone AUe et la zone UHi n'entre pas dans le cadre d'une modification classique tel qu'identifié dans les 4 points ci-dessus.

La procédure de modification simplifiée est soumise à une procédure « cas par cas » au titre de l'évaluation environnementale selon les dispositions du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a été transposé dans le code de l'urbanisme.

La MRAe de la région Nouvelle Aquitaine a été saisie par la Communauté de communes le 21 juin 2022 d'une demande sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Fressines.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Fressines n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le déroulement de la procédure est illustré ci-après.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

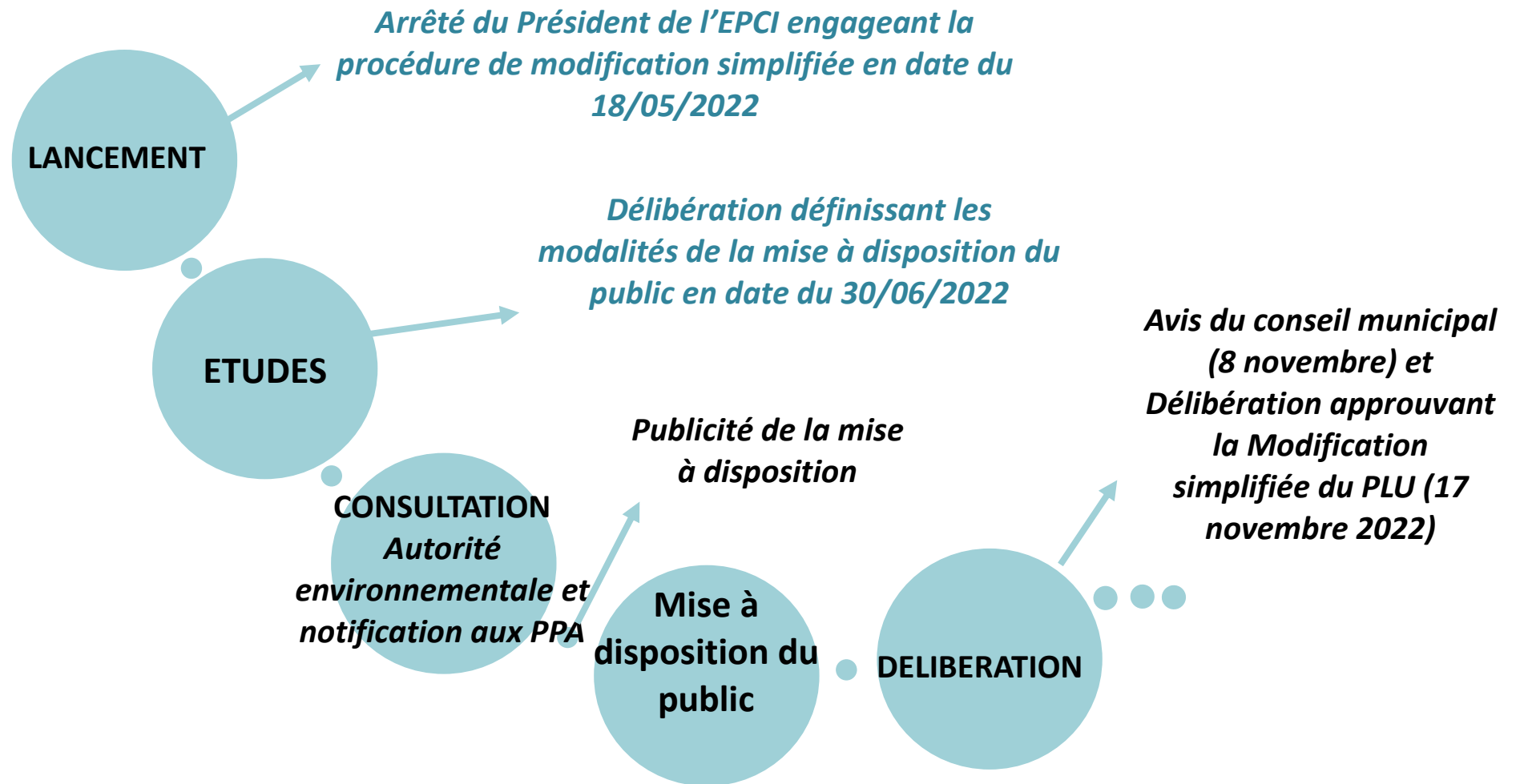
Envoyé en préfecture le 05/12/2022

Reçu en préfecture le 05/12/2022

Publié le 05/12/2022

ID : 079-200069755-20221124-C17_11_2022_17B-DE

SLO



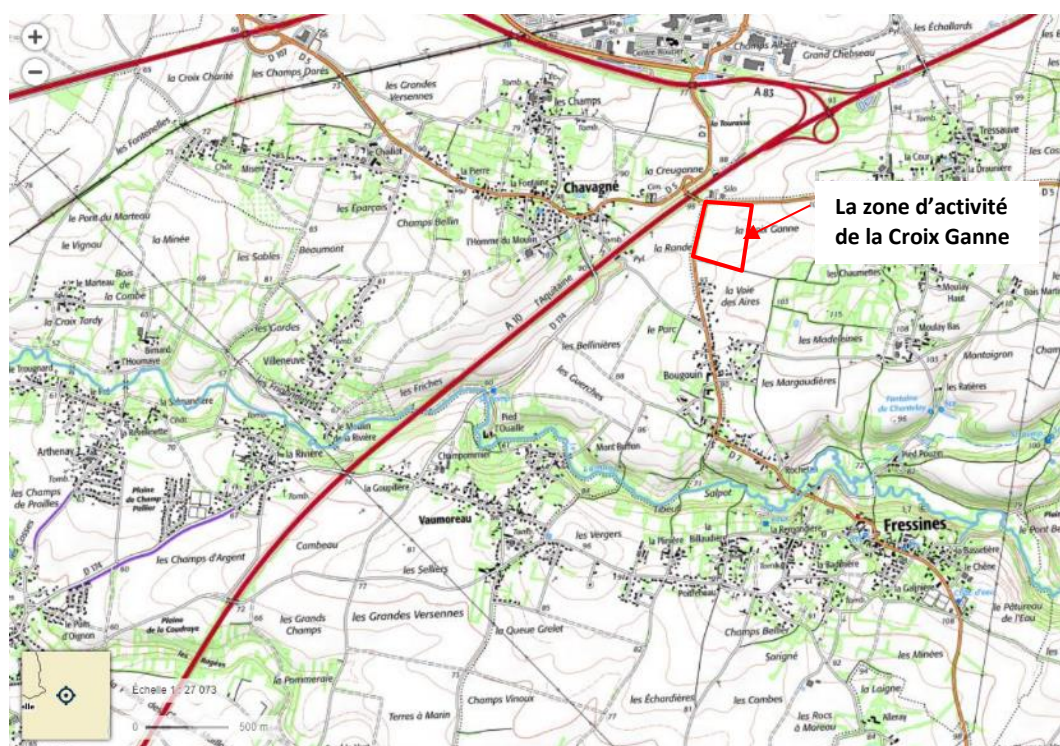
2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. Situation de la zone AUe

La commune dispose d'une zone d'activité artisanale située en limite nord-ouest de la commune de la commune, non loin de l'échangeur A10-A83 et de la zone d'activité de la Crèche, accessible depuis la RD 7.

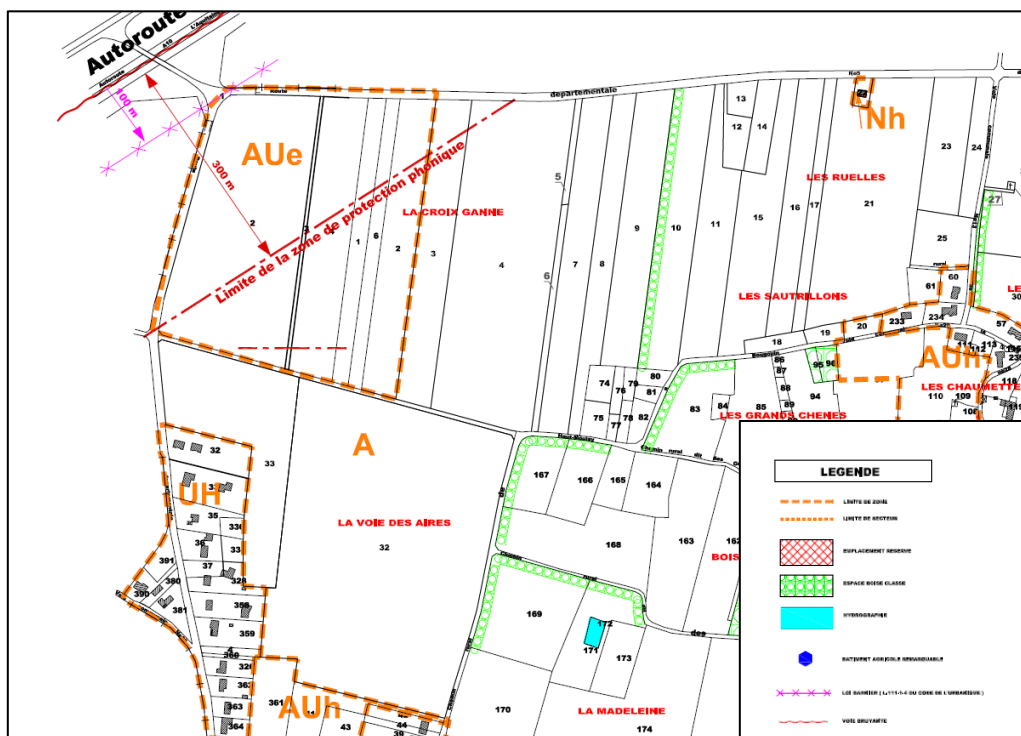
La modification simplifiée consiste à clarifier le règlement du PLU afin d'autoriser des activités industrielles non admises aujourd'hui, en particulier le projet d'agrandissement de l'entreprise industrielle de taille intermédiaire (> 10 salariés) présente sur la ZA.

Situation de la zone d'activité



Source : Geoportail

Extrait du règlement graphique



Source : PLU en vigueur- règlement graphique non-modifié

2.2. Contexte et enjeux pour la zone AUe

Occupation du sol Source : Google.com



- La mise en place de la zone AUe répond à l'orientation suivante du PADD du PLU en vigueur : "Accueillir et aider le développement des activités artisanales et commerciales"
- **En dehors de la proximité de l'autoroute qui constitue également une opportunité, l'absence de risque ou nuisance, de sensibilité sur le plan du patrimoine naturel ou culturel ont permis de justifier le classement en AUe du secteur.**
- La zone AUe a fait l'objet d'un permis d'aménager prévu en deux tranches. Une tranche est aujourd'hui réalisée, ayant notamment conduit à un parti paysager fort de constitution d'une noue serpentant au centre de la zone d'activité. Le Permis d'Aménager délivré en 2011 est aujourd'hui caduc et ne permet plus la réalisation de la seconde tranche.
- La zone AUe se situe dans la bande de protection phonique induite par l'A10. La portée réglementaire de cette bande de 300 m de protection phonique est précisée dans les annexes du règlement écrit (page 57, en annexe du règlement du PLU) : Ces dispositions concernent l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et notamment de ceux produits par les infrastructures de transport terrestre.
- Les habitations les plus proches sont situées à 140 m de la zone d'activité.

- La zone d'activité accueille une entreprise de conception-fabrication-maintenance de semoirs agricoles.

La zone d'activité est aménagée en vue d'accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitat. Sa proximité avec la zone de La Crèche justifie sa complémentarité avec celle-ci.

L'interdiction des constructions à vocation industrielle apparaît peu cohérente avec la vocation initiale de la zone.

De plus, l'entreprise en place a déjà une activité à caractère industriel (activité de fabrication d'engins agricoles).

Il convient donc de permettre d'accueillir des activités du secteur secondaire à la fois pour permettre l'évolution de l'entreprise existante et pour accueillir d'autres établissements. **Cette évolution prévoit donc de supprimer l'interdiction des « constructions et installations industrielles » dans l'article 1 du règlement écrit.**

Afin de prendre systématiquement en compte la proximité avec l'habitat au sud de la zone d'activité et d'éviter les nuisances pour les riverains, l'article 2 est modifié pour ne pas limiter la prise en compte des risques et nuisances aux seules installations classées mais systématiser le principe de précaution comme suit :

- ~~Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone~~, **Les constructions et installations autorisées dans la zone**, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

La modification simplifiée n'affecte pas le périmètre de la zone AUE.

2.3. Modification du règlement écrit de la zone AUe

2.3.1. Extrait du règlement en vigueur

CHAPITRE 2 ZONE A U e

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à recevoir les futures activités économiques.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Le règlement de cette zone alternative doit permettre un accueil d'activités diverses et variées de nature artisanale.

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1), soit par mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme.

Article AUe 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions et installations industrielles.
- Les grandes surfaces commerciales.
- Les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les complexes cinématographiques.
- Les carrières.

Article AUe 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une

manière générale avec le caractère de la zone.

- les lotissements à usage d'activités économiques à condition que les travaux d'équipement internes nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

2.3.2. Dispositions modifiées

CHAPITRE 2 ZONE A U e

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à recevoir les futures activités économiques.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Le règlement de cette zone alternative doit permettre un accueil d'activités diverses et variées de nature artisanale.

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1), soit par mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme.

Article AUe 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

~~— Les constructions et installations industrielles.~~

- Les grandes surfaces commerciales.
- Les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les complexes cinématographiques.
- Les carrières.

Article AUe 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- ~~Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone~~ Les constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les

infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

- les lotissements à usage d'activités économiques à condition que les travaux d'équipement internes nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

2.4. Situation de la zone UHi

Une zone UHi avait été mise en place aux Margaudières en vue de prendre en compte un risque inondation par ruissellement des eaux pluviales.

Des travaux ont été réalisés en amont des Margaudières sous forme d'un bassin de rétention des eaux pluviales issues du bassin-versant agricole situé au nord-est. L'exutoire de ce bassin de rétention est destiné à supprimer l'inondation du secteur. Ces travaux ont été réalisés il y a une dizaine d'années.

Le règlement de la zone UHi avait interdit toute évolution des constructions existantes. Considérant qu'il existe plusieurs habitations sur le site et que le risque inondation est notablement maîtrisé, des possibilités d'évolution du bâti existant doivent être rendues possibles.

Situation de la zone UHi



Source : Geoportail

[illegible]

14

2.5. Contexte et enjeux pour la zone UHi

Occupation du sol Source : Google.com



Historique de l'occupation du sol 1955-1960/2020 Source : Geoportail



- La zone UHi accueille moins d'une dizaine d'habitations en continuité d'un secteur urbanisé qui s'étire le long de la RD 7 et classé en UH.
- La végétation ornementale présente sur le site résulte des aménagements paysagers réalisés par les occupants : originellement, le triangle correspondant à la zone UHi était également cultivée (voir ci-dessus : historique de l'occupation du sol).
- Elle s'inscrit toujours dans un environnement agricole ouvert et est bordée de grandes parcelles de culture.

- Elle s'appuie sur un plateau en amont de la vallée du Lambon au sud.

En dehors de la contrainte inondation, l'absence de risque ou nuisance, de sensibilité sur le plan du patrimoine naturel ou culturel ont permis de justifier le classement en UHi du secteur.

Il convient de permettre aux habitations existantes d'évoluer sans pour autant accueillir de nouveaux logements. **Cette évolution prévoit donc d'adapter la règle de la zone UHi pour permettre l'extension des logements existants et la possibilité d'implanter des piscines.**

De plus, la notion de surface hors œuvre brute (SHOB) n'est plus prise en compte par la réglementation depuis une ordonnance du 16 novembre 2011.

Les tailles de parcelles sont très variées (entre 1000 et 4500 m²). Cela justifie que les possibilités d'extension y sont encadrées distinctement de celles de la zone UH.

Pour mémoire, la zone UH autorise une emprise au sol de 50% pour l'ensemble des constructions constitutives d'emprise au sol admises dans la zone UH (construction principale et annexes). La règle ne prévoit pas de date de référence pour son application.

La limitation de la règle prévue dans la zone UHi est justifiée par le fait que la procédure de modification simplifiée ne permet pas de supprimer la protection liée au risque inondation.

La prise en compte du risque impose d'encadrer l'imperméabilisation du secteur. La règle en vigueur en zone UH (50% d'emprise au sol supplémentaire) aurait entraîné une augmentation significative de l'imperméabilisation.

La définition d'emprise au sol supplémentaire maximale de 100m² est destinée à permettre les extensions des habitations existantes et les constructions annexes non accolées également constitutives d'emprise au sol, tout en maîtrisant le niveau d'imperméabilisation des parcelles.

Afin de maîtriser l'imperméabilisation la date de l'approbation de la présente modification simplifiée constitue la date de référence pour évaluer les surfaces d'extension future.

La mise en place de cette date de référence encadre explicitement les possibilités d'évolution du bâti par rapport à la situation existante. Cette règle s'inscrit bien dans le cadre de la modification simplifiée dans le sens où elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction au sein de la zone UHi.

2.6. Modification du règlement écrit de la zone UHi

2.6.1. Extrait du règlement en vigueur

Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Dans tous les secteurs
 - les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatible avec le caractère de la zone,
 - les lotissements à usage d'activités économiques,
 - les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
 - les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UH 2,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
 - les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules
 - . les parcs d'attraction ouverts au public
- sont interdits en outre dans le secteur UHi :
 - les constructions nouvelles
 - les piscines,
 - les annexes et extensions de plus de 20% de SHOB des constructions existantes.

Article UH 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants ou de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6.2. Dispositions modifiées

Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Dans tous les secteurs
 - les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatible avec le caractère de la zone,

- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UH 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
- . les dépôts de véhicules
- . les parcs d'attraction ouverts au public

- sont interdits en outre dans le secteur UHi :
- les constructions nouvelles **en dehors des extensions des habitations existantes et des annexes non accolées des habitations existantes sous réserve du respect des dispositions de l'article UH 9 : Emprise au sol.**
- ~~— les piscines,~~
- ~~— les annexes et extensions de plus de 20% de SHOB des constructions existantes.~~

Article UH 9 - Emprise au sol

En zone UH :

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants ou de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

En zone UHi :

Une emprise au sol supplémentaire de **100m²** est admise en zone UHi, le calcul de l'emprise au sol étant mené à compter de l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU (date d'approbation de la modification simplifiée à venir)..

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.