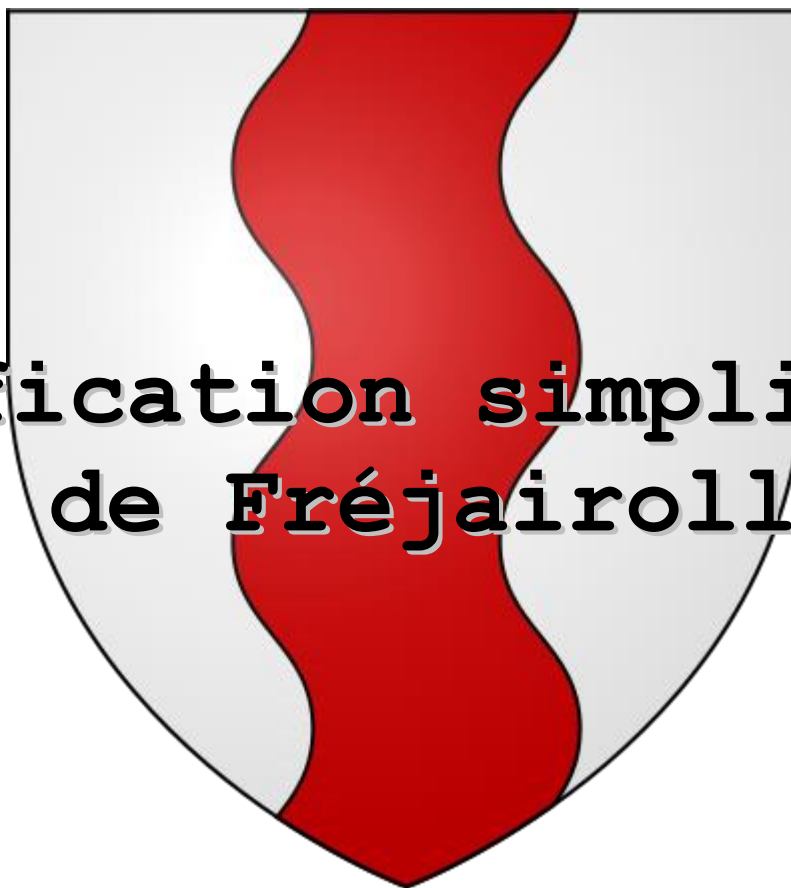


3^{ème} modification simplifiée du PLU de Fréjairolles



Sommaire du rapport de présentation

1. Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°3

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

1.3 Justification du choix de la procédure

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

2.1 Modification d'une disposition réglementaire relative aux obligations de réalisation de logements sociaux en zone AUf

3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

1 Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°3

Le PLU de Fréjairolles approuvé le 06 juin 2011 et a fait l'objet des procédures suivantes :

Réf	Procédure	Prescription - Engagement	Concertation Mise à disposition	Enquête publique	Acte	Approbation
MS2	2 ^{ème} modification simplifiée	16 avril 2015	1 ^{er} juin / 1 ^{er} juillet 2015	non	DCC	9 juillet 2015
MS1	1 ^{ère} modification simplifiée	21 novembre 2011	12 décembre 2011 / 11 janvier 2012	non	DCC	16 janvier 2012

La commune de Fréjairolles souhaite aujourd'hui procéder à une 3^{ème} modification simplifiée de son PLU afin d'adapter l'encadrement réglementaire des projets de construction à venir.

- La présente modification concerne un changement de règle relative au pourcentage affecté à du logement social pour toute opération de 10 logements et plus dans la zone AUF

Dans ce cadre, la Présidente de communauté d'agglomération de l'Albigeois a été autorisée à engager la procédure de modification simplifiée du PLU par délibération du 6 février 2018 et le conseil communautaire a décidé d'approuver les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjairolles du lundi 14 mai 2018 au vendredi 15 juin 2018 inclus.

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du code de l'urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- En cas de rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues L151-28 ;

- Si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Si le projet ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3 Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au PLU de Fréjairolles s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

De ce fait, la modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Fréjairolles :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent et conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification.

La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

Des informations relatives au projet de modification simplifiée n°3 du PLU peuvent être demandées auprès de la Présidente de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

La procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par délibération du conseil communautaire de l'Albigeois en date du 6 février 2018.

Le projet est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du conseil régional, du conseil départemental, de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture et du SCOT du Grand Albigeois).

La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 6 février 2018.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°3, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, Fréjairolles du lundi 14 mai 2018 au vendredi 15 juin 2018 inclus à l'accueil de la mairie de Fréjairolles, situé au 4 bis route d'Albi à Fréjairolles aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier est assorti d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Le public pourra également faire part de ses remarques par écrit à l'agglomération de l'albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la ville de Fréjairolles à l'adresse suivante : <http://www.mairie-frejairolles.fr>

Les observations du public pourront être déposées au format numérique à l'adresse suivante : mairie@mairie-frejairolles.fr

La procédure de modification simplifiée de PLU- PLUi

Délibération de l'EPCI

- qui engage la modification simplifiée du PLU
- qui définit les objectifs et les modalités de la concertation le cas échéant (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité : affichage, mention presse, publication recueil le cas échéant (R. 153-20 au R. 153-22)

Elaboration du projet de modificationsimplifiée



Concertation conforme aux modalités définies (ou plus) le cas échéant

Notification au préfet et aux personnes publiques associées

(L.153-36 à L.153-38 et L.153-40 du CU)

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée (+ avis des PPA et registre)



Durée de la mise à disposition : 1 mois ; le public doit pouvoir faire ses observations



Publication d'un avis de mise à disposition du public 8 jours au moins avant le début, dans un journal diffusé dans le département

Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal approuvant le PLU

- qui présente le bilan de la mise à disposition
- qui adopte le projet (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité (transmission en préfecture, affichage en mairie, insertion presse, publication recueil) pour rendre le PLU exécutoire

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée n°3 entraîne la modification des pièces suivantes :

- rapport de présentation complémentaire
- règlement

Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.

Les orientations du PADD ne sont pas remises en cause.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, les documents actuels et les documents modifiés (rapport de présentation complémentaire et règlement écrit) seront présentés dans un document unique.

Tableau récapitulatif des modifications proposées

Objet de la modification	Article du règlement modifié	Autre pièces modifiée	Augmentation de la constructibilité
Règle relative au pourcentage affecté à du logement social pour toute opération de 10 logements et plus dans la zone AUf	Article 2 de la zone AUf	Rapport de présentation complémentaire et règlement écrit	Non

2.1 Modification d'une disposition réglementaire relative aux obligations de réalisation de logements sociaux en zone AUf

Cette adaptation a pour objectif de modifier la règle relative au pourcentage affecté à du logement social pour toute opération de 10 logements et plus dans la zone AUf.

A ce jour, un permis d'aménager (n0081097 16 A 0001MO1) relatif au lotissement des Peupliers situé en zone AUf, a été délivré le 03 juillet 2017. Ce permis d'aménager est constitué de 18 lots. Les bailleurs sociaux contactés par le lotisseur ne souhaitent pas lancer une opération de construction pour uniquement 2 logements sociaux.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 2 dans la zone AUf afin de supprimer les dispositions relative au pourcentage affecté à du logement social dans cette zone, et ainsi permettre la construction de logements individuels sur ce lot n°18.

Rédaction existante :

ARTICLE AU - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En AUb, AUc, AUd et AUf

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble sur chaque zone et de leur compatibilité avec la pièce N°3 « Orientations d'aménagement » :

- Les installations classées liées à la vie de la zone
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat compatibles avec la vie de la zone
- Les opérations de logements à condition que, pour toute opération de 10 logements et plus, 10% du programme soit affecté à du logement social
- Les autres constructions non interdites à l'article AU-1

Rédaction proposée :

ARTICLE AU - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En AUb, AUc ~~et AUd~~ ~~et AUf~~

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble sur chaque zone et de leur compatibilité avec la pièce N°3 « Orientations d'aménagement » :

- Les installations classées liées à la vie de la zone
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat compatibles avec la vie de la zone
- Les opérations de logements à condition que, pour toute opération de 10 logements et plus, 10% du programme soit affecté à du logement social
- Les autres constructions non interdites à l'article AU-1

En AUf :

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble sur chaque zone et de leur compatibilité avec la pièce N°3 « Orientations d'aménagement » :

- Les installations classées liées à la vie de la zone
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat compatibles avec la vie de la zone
- ~~— Les opérations de logements à condition que, pour toute opération de 10 logements et plus, 10% du programme soit affecté à du logement social~~
- Les autres constructions non interdites à l'article AU-1

3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée du PLU de Fréjairolles ne porte pas atteinte aux zones agricoles. Aucun Espace Boisé Classé n'a été supprimé ou rectifié. Cette modification n'impacte pas de zone naturelle et n'envisage pas de développement urbain incompatible avec le document initial.

La modification simplifiée n°3 du PLU n'a donc pas d'impact sur le milieu naturel.

La présente procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale, car elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le projet reste en cohérence avec les objectifs et orientations du SCOT du Grand Albigeois dans le respect des principes d'aménagement et de développement durable et s'inscrit dans les objectifs poursuivis fixés par la commune dans le PLU approuvée le 06 juin 2011.