



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FRESQUIENNES

APPROBATION

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27 Juin 2023 approuvant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de FRESQUIENNES.

Le Président,

NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 06.87.45.09.11 - Email : courriel@espacurba.fr

La Communauté de communes Inter Caux Vexin met en œuvre une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de FRESQUIENNES concernant le zonage et le règlement écrit.

Les points modifiés sont les suivants :

- évolution du règlement graphique :
 - précision apportée dans la légende au sujet des bâtiments agricoles recensés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
- évolution du règlement écrit afin de :
 - modifier et préciser la hauteur des haies,
 - modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone urbaine UB,
 - rendre possible l'implantation d'installations commerciales, en particulier une crèche, dans la zone urbaine UY,
 - supprimer les règles obsolètes et d'intégrer les nouvelles lois en vigueur.

Au terme de la procédure, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme.

1. PROCEDURE

Ces modifications n'ont pas pour conséquences :

- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à, urbaniser.

Ainsi, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.







2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Le plan de zonage du PLU en vigueur a identifié les bâtiments agricoles pouvant changer de destination et précisé dans le règlement écrit à travers l'article 2.6 :















2.6 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés et signalés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Or le document graphique n'évoque pas le changement de destination dans la légende. La modification précise donc cette disposition.

LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION

-  **Secteur d'expansion des axes de ruissellement**
-  **Zone bâtie déjà Inondée**
-  **Périmètre de protection lié à la présence de cavité souterraine**
- Limite de zone**
-  **Espace boisé classé à protéger (Art. L-130.1 du CU)**
- • • • Alignements d'arbres ou haies à protéger**
-  *** Bâtiment agricole recensé**
-  **Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (Art. 2.7.5 du Règlement du PLU)**

LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION

- ZONAGE**
-  **UF: Zone urbaine du centre bourg**
 -  **UB: Zone urbaine de hameau**
 -  **Ue: Zone urbaine des équipements sportifs**
 -  **Uy: Zone économique**
 -  **1AU: Zone de développement Habitat**
 -  **A: Zone agricole**
 -  **Aa: STECAL**
 -  **N: Zone naturelle**
 -  **Na: STECAL**
 -  **Alignements d'arbres ou haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU**
 -  **Espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L.113-2 du CU**
 -   **Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU**
 -  **Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (article zone A 2.7.5 du règlement du PLU)**

3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Des modifications ont été apportées au règlement pour :

- répondre aux évolutions réglementaires,
- autoriser des projets,
- pérenniser le patrimoine architectural communal,
- harmoniser les règles avec la réalité du terrain.

a) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UF5, UB5, UE5, UY5, 1AU5, A5 et N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~5.1 — La parcelle devra être apte à recevoir un assainissement pluvial conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~5.2 — Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.~~

APRES MODIFICATION : ARTICLE UF5, UB5, UE5, UY5, 1AU5, A5 et N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

b) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales,

2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

APRES MODIFICATION : ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales,

2.2 - Les activités de services,

2.3 - Les activités tertiaires,

2.4 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre,

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.6 - Les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale.

c) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

7.2 - En cas d'opérations groupées, des dispositions autres peuvent être autorisées.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

APRES MODIFICATION : ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres d'une ou des limites séparatives.

7.2 - En cas d'opérations groupées, des dispositions autres peuvent être autorisées.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

d) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UF11, UB11, 1AU11 et N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

APRES MODIFICATION : ARTICLE UF11, UB11, 1AU11 et N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 mètres, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

e) AVANT MODIFICATION : ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.7.6 : Les clôtures auront une hauteur maximale de 1 mètre.

APRES MODIFICATION : ARTICLE UF11, UB11, 1AU11, A11 et N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.7.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 mètres, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

3. MODIFICATIONS COMPLEMENTAIRES SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC ET CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

a) AVANT MODIFICATION : ARTICLE Uy7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A la suite de la remarque de la commune, l'article 7 de la zone UY a été modifié de manière à retrouver les mêmes règles que dans les zones urbaines UB et UF.

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m.

APRES MODIFICATION : ARTICLE Uy7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres d'une ou des limites séparatives.

b) ARTICLE Uy2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

La destination des commerces, ajoutée lors de la notification du dossier, a été supprimée en zone Uy à la suite de la remarque de la CCI (versée lors de la mise à disposition du dossier au public).

c) ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

A la suite de la remarque de la DDTM, l'article 2 de la zone agricole a été complété pour :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- préciser la destination des bâtiments changeant de destination.

2.6 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère architectural ou patrimonial, recensés et signalés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination (pièce n°1 - Rapport de présentation du PLU, approuvé le 04/09/2014) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L.151-11 du code de l'urbanisme). Les destinations autorisées sont le logement, l'hébergement et le commerce de détail (vente de produits à la ferme).

2.7 - Dans les secteurs Aa, sont autorisés :

2.7.5 - seuls les bâtiments recensés sur le plan de zonage (cf. pièce n°3 de la modification simplifiée n°1) pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les destinations autorisées sont le logement, l'hébergement et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

4. CONCLUSION

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Le règlement est modifié en cohérence avec les évolutions réglementaires. Certains ajustements ont été réalisés dans le règlement écrit dans le but d'harmoniser certaines règles avec la réalité du terrain, de compléter l'accueil de services dans la zone économique présente sur le territoire de FRESQUIENNES.