

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

---

COMMUNE DE FRONTON

---

# NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE FRONTON

***Création d'un STECAL (secteur de taille et de  
capacité d'accueil limité) en zone A avec  
modifications ponctuelles du règlement écrit et du  
document graphique***

- ***PLU approuvé le : 20/12/2006***
- ***Modification n° 1 approuvée le : 09/11/2011***
- ***Modification n°2 approuvée le : 27/01/2016***
- ***Modification simplifiée approuvée le : 17/07/2017***



*Citadia Sud-Ouest  
12, Rue Edouard Branly  
82000 MONTAUBAN  
Tél : 05.63.92.11.41  
Fax : 05.63.93.25.47*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU le 17

juillet 2017

# Sommaire

<b>1 - PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>5</b>
⇒ ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	8
<b>3 - MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT .....</b>	<b>9</b>
⇒ MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	9
☐ <i>Modification des articles 1, 2, 10 et 11 de la zone A (agricole).....</i>	<i>9</i>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>10</b>
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>14</b>
⇒ MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE .....	15
☐ <i>Matérialisation au document graphique d'un STECAL (secteur « Avr ») au lieu-dit « Coudournac » pour la création d'une ferme viticole.....</i>	<i>15</i>
<b>4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE FRONTON .....</b>	<b>17</b>
⇒ RESPECT DES ARTICLES L.153-45 AU L153-48 DU CODE DE L'URBANISME .....	17
<i>L'ACTE APPROUVANT UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DEVIENT EXECUTOIRE A COMPTER DE SA PUBLICATION ET DE SA TRANSMISSION A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE COMPETENTE DE L'ETAT DANS LES CONDITIONS DEFINIES AUX ARTICLES L. 2131-1 ET L. 2131-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES. ....</i>	<i>17</i>
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	17
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES .....	18
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITES SOCIALE ET FONCTIONNELLE .....	18
⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	18

## 1 - Préambule

La commune de Fronton souhaite engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'aménagement d'une ferme viticole au lieu-dit « Coudournac » à l'Ouest du territoire communal. La création de cette ferme viticole nécessite la matérialisation au document graphique d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) en vue d'autoriser des constructions qui ne sont pas autorisées par le Code de l'Urbanisme en zone agricole (Cf. articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, il apparaît nécessaire d'adapter le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton pour autoriser ce projet de recherche autour de la production viticole et maraîchère. Ce dernier contribue au développement de l'activité agricole et à sa diversification, conformément aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les lois sur l'agriculture.

**Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document précédent sans en altérer l'équilibre et la cohérence. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification simplifiée régie par les articles L.153-45 au L.153-48 du Code de l'Urbanisme.**

**La présente procédure de modification simplifiée est initiée par la Commune de la Fronton ayant la compétence d'élaboration et de modification des documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.**

*Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Article L153-46 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

*Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

**Article L153-48** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## 2 - Exposé des motifs

### **Description du projet :**

La commune de la Fronton souhaite procéder à une adaptation mineure du zonage et du règlement applicable à la zone A (agricole) en vue d'autoriser un projet de ferme viticole au lieu-dit « Coudournac ».

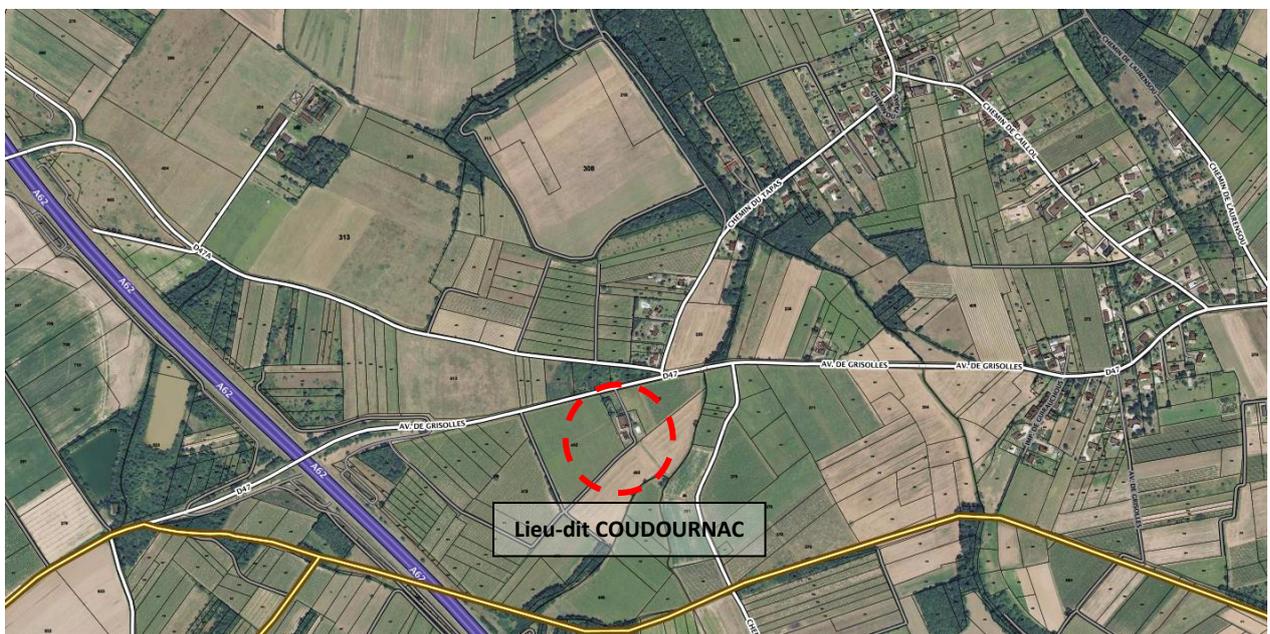
L'exploitation viticole représente une surface totale de 15,66 ha, dont 8,76 ha en vigne. La ferme viticole vise à replanter certains cépages pour rester en production AOC Fronton et rassembler plusieurs cépages régionaux (développement de la recherche viticole). Sur le reste de l'exploitation, il est prévu de 1 hectare de verger, des champs de légumes et culture de maïs et tournesol en irrigation. Cette ferme viticole remise en état constituera la vitrine et le support d'observations de végétaux avec l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et biologiques. Cette ferme accueillera uniquement des professionnels de l'activité viticole et distributeurs de la région.

Ce projet de ferme viticole est envisagé sur les terres d'une exploitation viticole existante sur la commune de Fronton. Cette dernière a pour premier objectif de produire du raisin de qualité destiné à être vinifié par la coopérative agricole « Vinovalie » basée sur la zone d'activités de la Dourdenne à Fronton.

Le projet consiste à restaurer la maison de maître existante sur la propriété. Le porteur de projet projette de rénover la ferme dans le style architectural et patrimonial toulousain en respectant les codes et les matériaux. Le projet vise un aménagement soigné de la bâtisse existante mais également des espaces libres (plantation, aménagement paysager, ...). La bâtisse deviendra le logement principal du responsable de l'exploitation viticole afin d'assurer la surveillance, la sécurité et de recevoir les professionnels et les agriculteurs lors des journées thématiques.

Sur la propriété existante, il est prévu la démolition de la dépendance existante à la bâtisse principale en vue de l'aménagement d'un entrepôt permettant le stockage des matériaux et engins agricoles (tracteurs, véhicules, pulvérisateurs et petit matériel). Ce bâtiment de stockage servira d'atelier et local de stockage nécessaire à l'exploitation. Aussi, attendant à ce bâtiment de stockage, il est projeté la construction de bureaux destiné au personnel comprenant une salle de réunion, une cuisine, des vestiaires, douches et sanitaires. L'emprise au sol du hangar et des bureaux représente environ 510 m<sup>2</sup>. Les constructions envisagées feront appel à des matériaux nobles tels que le bois, l'aluminium ou bien encore le verre. Cet ensemble implanté à l'arrière de la bâtisse principale sera fondu dans la nature pour mettre en valeur la maison de maître.

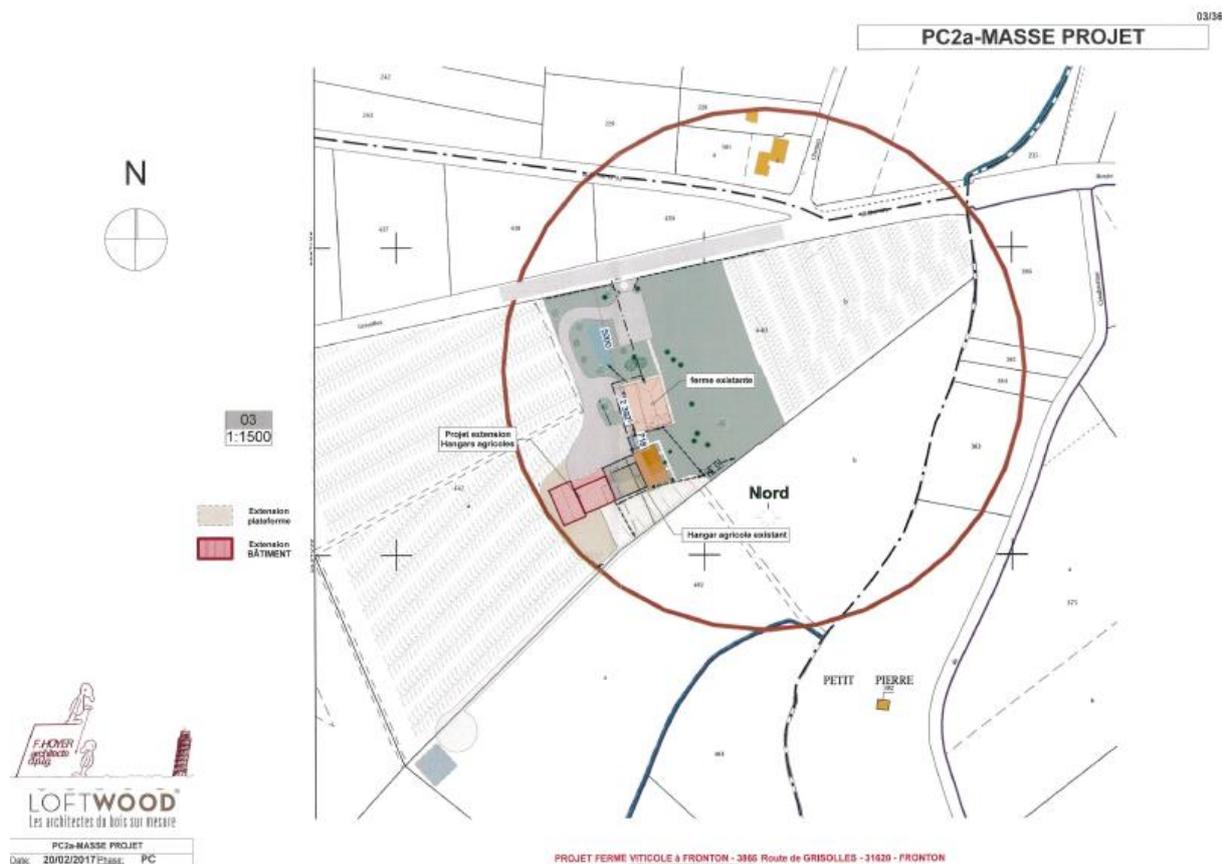
### **Extrait géoportail :**



**PHOTOS :**







### **Projet extension dans les 3 ans à venir**

L'ensemble de ces corrections règlementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme.

## ⇒ **Évolution du document d'urbanisme**

Les modifications à engager dans le présent PLU de Fronton portent sur :

### **Le règlement écrit :**

- La modification des articles 1, 2, 10 et 11 de la zone A ;

### **Le document graphique :**

- La matérialisation au document graphique d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) « Avr » au lieu-dit « Coudournac » pour autoriser le projet de ferme viticole ;

## 3 - Modifications apportées au document

### ⇒ Modifications apportées au règlement écrit

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu et police gras (exemple : **constructions**). Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

#### □ **Modification des articles 1, 2, 10 et 11 de la zone A (agricole)**

L'objet de la présente modification consiste à insérer dans le règlement de la zone agricole les dispositions réglementaires applicables dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) créé au lieu-dit « Coudournac ». Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les articles 1, 2, 10 et 11 sont ainsi modifiés pour permettre le projet de réaménagement de la ferme viticole.

Le caractère de la zone agricole est complété pour renseigner la vocation de ce STECAL.

L'article 1 est modifié pour prendre en compte la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations pouvant être règlementées dans un PLU conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

L'article 2 est complété pour introduire les dispositions réglementaires applicables au STECAL « Avr » en lien avec les attentes du Code de l'Urbanisme (destinations et sous-destinations autorisées sous condition, les dispositions de la loi « Macron » - annexes et extensions des constructions existantes, surface de plancher totale de constructions autorisées).

L'article 8 n'est pas renseigné car l'emprise foncière du secteur « Avr » a été réduit à son strict minimum et répond favorablement au projet actuellement en cours et les ambitions à venir (possible extension d'une surface de 500m<sup>2</sup> du hangar et la partie bureau sur la partie Ouest du bâtiment). La rédaction de l'article 8 n'est pas retenue pour ne pas contraindre l'implantation des bâtiments projetés.

L'article 9 n'est pas modifié car l'article 2 vient encadrer la surface plancher totale de constructions autorisées dans la zone. Il n'est donc pas nécessaire de règlementer l'emprise au sol.

L'article 10 est modifié et complété sur la hauteur maximale des constructions autorisées en zone agricole. La hauteur maximale des bâtiments agricoles reste inchangée, soit 10 mètres sur la sablière, toutefois, il est proposé de surélever de 1 mètre la hauteur des autres constructions autorisées en zone A pour lever toute difficulté d'instruction d'autorisations d'urbanisme.

L'article 11 est modifié notamment sur les règles relatives aux toitures, car telle qu'est rédigée la règle, les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées. Le projet de ferme viticole envisagé sur le STECAL prévoit la partie bureau en construction toit-terrasse sans projet de végétalisation de la toiture. Pour lever toute difficulté relative au projet, la règle est modifiée.

## ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone est réservée à l'activité agricole. Les dispositions du règlement de cette zone doivent permettre le libre exercice de l'exploitation agricole et viticole.*

*La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) « Avr » où la diversité des activités agricoles et viticoles existantes est autorisée"*

*Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de l'A 62 et de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur (arrêté préfectoral du 26 juillet 2000).*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions d'habitation autres que celles prévues à l'article A-2 ;
- les constructions à usage :
  - o d'hébergement hôtelier, excepté les gîtes ruraux
  - o d'équipements collectifs autres que ceux autorisés sous conditions à l'article A-2 suivant
  - o de commerce et d'artisanat
  - o de bureaux et activités de services autres que ceux prévus à l'article A-2
  - o industriel autres que ceux prévus à l'article A2
  - o d'entrepôts autres que ceux prévus à l'article A2
  - o d'activités des secteurs secondaire et tertiaire autres que ceux prévus à l'article A-2
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux autorisés dans l'article A-2 ;
- les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A-2 ;
- l'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A-2 ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux environnants et qu'elles soient liées à l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- la transformation en gîtes ruraux des constructions existantes si leur situation ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole.
- l'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes et de piscines liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les terrains de camping-caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.

Sont par ailleurs admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

### Dans le secteur Avr, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité viticole y compris celles liées à la diversification des activités existantes sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts et bureaux.
- Les constructions à usage d'activités de services.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la zone. Les annexes devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 60 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans la zone sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux destinations et sous-destinations compatibles avec les destinations autorisées dans la zone. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale cumulée des constructions ne dépasse pas 2000 m<sup>2</sup> (existant et nouveau).

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval du bâtiment, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ~~6~~ 7 mètres sous la sablière pour les autres constructions.

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

### **2. Dispositions particulières**

#### **a. Restauration ou modification de constructions existantes**

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant, à l'aide des mêmes matériaux et avec les mêmes teintes. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

## b. Constructions nouvelles

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

### Toitures

Elles seront en tuile canal ~~ou similaire de surface courbe à l'exception de la tuile romane.~~ Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente maximale comprise entre 30 et 35 %. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le secteur Avr, la toiture terrasse est autorisée ~~si elle est entièrement végétalisée.~~

### Ouvertures

Les constructions nouvelles de style contemporain et les bâtiments agricoles devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

#### • Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole.

#### • Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

#### • Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ⇒ Modification du document graphique

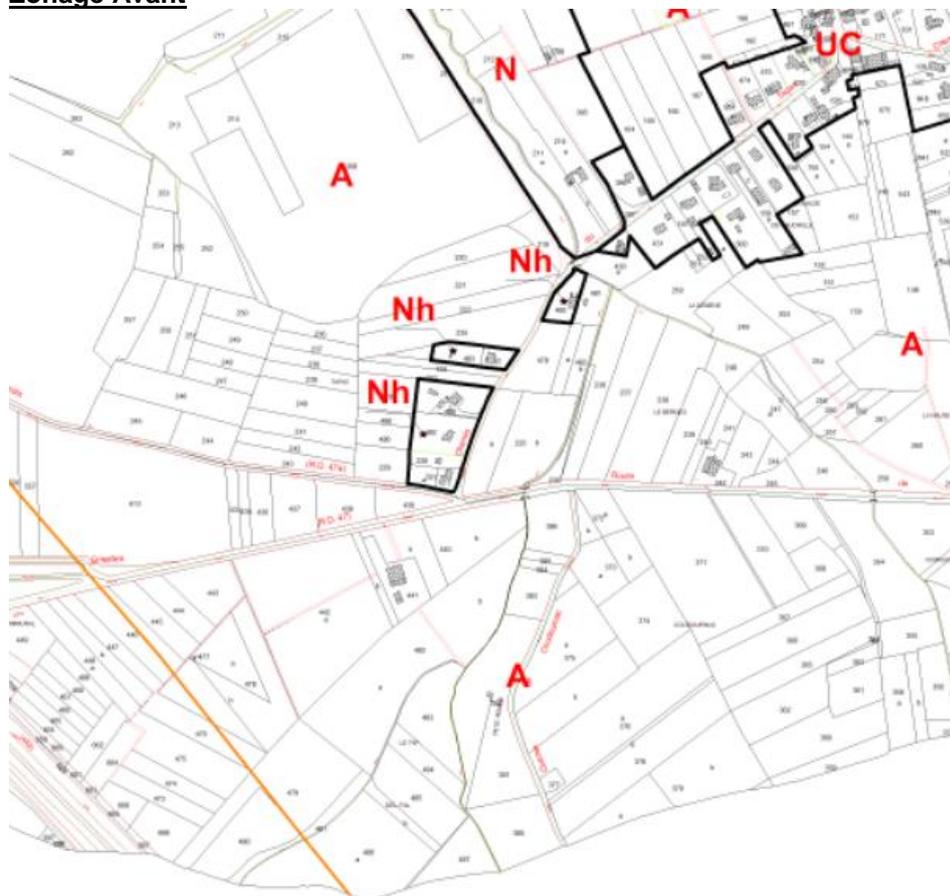
- **Matérialisation au document graphique d'un STECAL (secteur « Avr ») au lieu-dit « Coudournac » pour la création d'une ferme viticole**

L'objet de la présente modification consiste à matérialiser au document graphique du PLU de Fronton au lieu-dit « Coudournac » un secteur « Avr » (« agricole viticole recherche ») visant à autoriser les constructions et installations liées et nécessaires au projet de ferme viticole, qui ne sont pas autorisées par le Code de l'Urbanisme conformément à l'article R151-23. Ce STECAL (secteur de taille de capacité d'accueil limité) a été délimité graphiquement au plus près des constructions existantes et projetées, en permettant aussi une extension future éventuelle des constructions existantes et autorisées sur le site.

**Le STECAL représente une surface de 9 543 m<sup>2</sup>.**

L'emprise foncière du secteur « Avr » a été réduite au plus près du projet envisagé (sur la base du plan d'aménagement inséré en début de notice explicative) et notamment la construction de deux nouveaux bâtiments (hangar + bureau). Ce périmètre a été élargi pour permettre à terme une extension de 500 m<sup>2</sup> des bâtiments projetés sur leur partie ouest. Cette extension future est à privilégier en ce sens pour ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du bâtiment principal à usage d'habitation et en cours de rénovation dans le style architectural traditionnel.

### Zonage Avant





## 4 - Justifications des évolutions apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU de Fronton

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux projets constatés sur le territoire communal, en répondant positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

### ⇒ **Respect des articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme**

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification simplifiée du PLU telle que définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) qui précise que :

**Article L153-45** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

**Article L153-46** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

**Article L153-47** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

**Article L153-48** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### ⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plans de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°1 du PLU de Fronton est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

### ⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification simplifiée n°1 s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (Loi LAAF, 2014),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014).

### ⇒ **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet d'adaptation du règlement contribue à actualiser le document d'urbanisme communal en fonction des projets communaux actuels.

### ⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de Fronton portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ➔ Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ➔ Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ➔ Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire. L'adaptation du règlement écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU. La présente procédure de modification simplifiée permet de répondre favorablement aux besoins de développement de l'agriculture et de la viticulture dans un contexte mondialement et nationalement difficile pour les représentants de la profession.

La création d'un STECAL au lieu-dit « Coudournac » permet également de répondre favorablement aux objectifs de la politique nationale en faveur de l'agriculture :

- *« assurer à la population l'accès à une alimentation sûre, saine, diversifiée, de bonne qualité et en quantité suffisante, produite dans des conditions économiquement et socialement acceptables par tous, favorisant l'emploi, la protection de l'environnement et des paysages et contribuant à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique ;*
- *développer des filières de production et de transformation alliant performance économique, sociale, notamment à travers un haut niveau de protection sociale, environnementale et sanitaire, capables de relever le double défi de la compétitivité et de la transition écologique, dans un contexte de compétition internationale ;*
- *soutenir le revenu, de développer l'emploi et d'améliorer la qualité de vie des agriculteurs et des salariés ainsi que de préserver le caractère familial de l'agriculture et l'autonomie et la responsabilité individuelle de l'exploitant ;*
- *soutenir la recherche, l'innovation et le développement, en particulier des filières de produits biosourcés et de la chimie végétale ;*
- *développer la valeur ajoutée dans chacune des filières agricoles et alimentaires et de renforcer la capacité exportatrice de la France ;*

- *participer au développement des territoires de façon équilibrée et durable, en prenant en compte les situations spécifiques à chaque région ;*
- *encourager l'ancrage territorial de la production, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles, y compris par la promotion de circuits courts, et de favoriser la diversité des produits et le développement des productions sous signes d'identification de la qualité et de l'origine ;*
- *promouvoir l'information des consommateurs quant aux lieux et modes de production et de transformation des produits agricoles et agro-alimentaires ;*
- *promouvoir la conversion et le développement de l'agriculture et des filières biologiques ;*
- *concourir à la transition énergétique, en contribuant aux économies d'énergie, au développement des énergies renouvelables et à l'indépendance énergétique de la nation, notamment par la valorisation optimale et durable des sous-produits d'origine agricole et agroalimentaire dans une perspective d'économie circulaire ;*
- *protéger et de valoriser les terres agricoles ».*

Enfin, le projet de modification simplifiée n°1 de Fronton répond également favorablement à la politique nationale pour l'installation et la transmission en agriculture :

- *« contribuer au renouvellement des générations en agriculture ;*
- *favoriser la création, l'adaptation et la transmission des exploitations agricoles dans un cadre familial et hors cadre familial ;*
- *promouvoir la diversité des systèmes de production sur les territoires, en particulier ceux générateurs d'emplois et de valeur ajoutée et ceux permettant de combiner performance économique, sociale, notamment à travers un haut niveau de protection sociale, environnementale et sanitaire, notamment ceux relevant de l'agro-écologie ;*
- *maintenir sur l'ensemble des territoires un nombre d'exploitants agricoles permettant de répondre aux enjeux d'accessibilité, d'entretien des paysages, de biodiversité et de gestion foncière ;*
- *accompagner l'ensemble des projets d'installation ;*
- *encourager des formes d'installation progressive permettant d'accéder aux responsabilités de chef d'exploitation tout en développant un projet d'exploitation, et de favoriser l'individualisation des parcours professionnels ».*