département de **HAUTE-GARONNE**

COMMUNE DE

FRONTON

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME MODIFICATION

NOTICE EXPLICATIVE

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE : 3

1.1 l'article L123-13.1 du code de l'urbanisme 3

1.2 l'article L123-13.2 du code de l'urbanisme 3

2 LES OBJETS DE LA DEUXIEME MODIFICATION 5

3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION 7

3.1 MODIFICATION PORTANT SUR LE RÈGLEMENT (PARTIE ECRITE) 7

3.2 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT (PARTIE GRAPHIQUE) 43

3.3 MODIFICATION PORTANT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 46

3.4 MODIFICATION PORTANT SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION 46

4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE 47

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

1.1 l'article L123-13.1 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA:
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : Ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi

1.2 l'article L123-13.2 du code de l'urbanisme

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet:

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission

d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

La présente procédure entre bien dans le champ d'application des articles L123-13.1 et L123-13.2 du code de l'urbanisme.

2 LES OBJETS DE LA DEUXIEME MODIFICATION

La commune de FRONTON a prescrit une deuxième modification de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU a été approuvée le 20/12/2006 ; depuis, le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 23/11/2011.

La procédure de la deuxième modification du PLU de FRONTON concerne :

✓ la modification du règlement afin de remplacer la notion de SHON et de SHOB par celle de surface de plancher,

✓ la modification mineure du règlement concernant l'article 2 de la zone 1AUa,

✓ la modification mineure du règlement concernant l'article 12 de la zone 1AUI,

✓ la modification du règlement concernant les capteurs solaires,

✓ la modification du règlement concernant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives,

✓ la modification du règlement concernant le bâti annexe,

✓ la modification du règlement concernant le stationnement des véhicules dans le centre historique du bourg,

✓ la modification du règlement afin de limiter les possibilités de densification qui résultent de la suppression du COS[1] par la loi ALUR[2] du 24 Mars 2014,

✓ la modification du règlement afin de limiter les possibilités de densification qui résultent de la suppression des superficies minimales de constructibilité par la loi ALUR du 24 Mars 2014,

La modification de l'orientation d'aménagement portant sur l'enveloppe de la zone.

Les changements proposés dans le cadre de la deuxième modification portent sur :

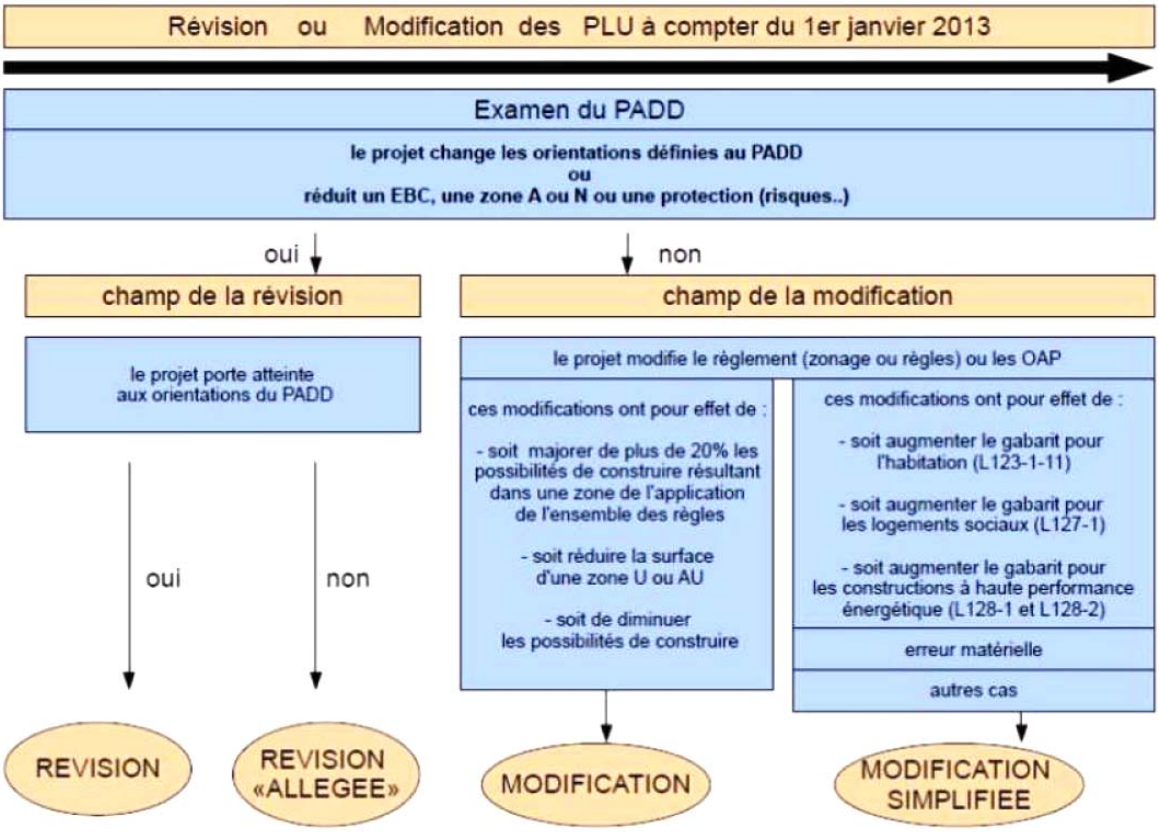
- Le règlement (partie écrite)
- Le règlement (partie graphique)
- Les orientations d'aménagement
- Le rapport de présentation

[1] COS : Coefficient d'occupation du sol

[2] Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Le reste du dossier PLU est inchangé.

L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :



La suppression du COS et de la superficie minimale de constructibilité sera contrebalancée dans certains secteurs par la modification de l'emprise au sol des constructions, ce qui devrait permettre à la commune de FRONTON de se rapprocher des règles de densification permises notamment par le COS ; la création de CES (coefficient d'emprise au sol) réduit de ce fait les droits à construire et entre donc dans le champ de la modification. De même, certaines zones à urbaniser devront être fermées à l'urbanisation en raison de carence en réseau d'alimentation en eau potable, ce qui rentre également dans la procédure de modification.

3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

3.1 MODIFICATION PORTANT SUR LE RÈGLEMENT (PARTIE ECRITE)

3.1.1 Modifications portant sur la SHON et la SHOB

✓ Dans le PLU actuellement en vigueur, le règlement fait référence à la notion de SHON et de SHOB.

→ **Dans la deuxième modification,** la notion de SHON et de SHOB est remplacée par celle de « surface de plancher ».

✓ **Justification** : Le remplacement de la notion de « SHON » et de « SHOB » par celle de « surface de plancher » est consécutive à la modification de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, qui prend effet à partir du 1er mars 2012 : la prise en compte déclarative de la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades devrait inciter à une meilleure isolation de l'habitation (avant cette mesure, l'obligation de compter l'épaisseur des murs extérieurs dans le calcul de la SHON encourageait les demandeurs à préférer des murs peu épais et donc isolant mal l'habitation).

3.1.2 Modifications portant sur l'article 2 de la zone 1AUa

✓ Dans le PLU actuellement en vigueur, le règlement de l'article 1AUa2 indique :
« Les constructions à usage d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier si elles sont réalisées :

- *dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 3 hectares d'un même îlot, ou à défaut le solde de la surface de l'îlot, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier du PLU*
- *au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'orientation d'aménagement et par le règlement (cf. article R 123.6 du Code de l'Urbanisme) ».*

→ **Dans la deuxième modification,** le règlement de l'article 1AUa indiquera :

« Les constructions à usage d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier si elles sont réalisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier du PLU
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'orientation d'aménagement et par le règlement (cf. article R 123.6 du Code de l'Urbanisme) ».

✓ **Justification** : La rédaction de la première modification du PLU, consistant à fixer une surface minimale de terrains peut poser un problème juridique, et il est préférable de la supprimer en laissant une plus grande latitude, sous réserve que l'opération n'entraîne pas une difficulté pour que le reste de la zone puisse s'urbaniser correctement.

3.1.3 Modifications portant sur les articles 5 du règlement

✓ Dans le PLU actuel, l'article UB5 indique :

> *« Hormis pour les opérations d'ensemble de plus de 2 lots, pour être constructible, chaque terrain ou chaque lot devra avoir une forme telle que l'on puisse y inscrire un cercle de 20m de diamètre.»*

✓ Dans le PLU actuel, l'article UBa5 indique :

> *« • Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : Hormis pour les opérations d'ensemble de plus de 2 lots, pour être constructible, chaque terrain ou chaque lot devra avoir une forme telle que l'on puisse y inscrire un cercle de 20m de diamètre.*
>
> *• Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.*
>
> *Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle :*
>
> *✓ pour l'aménagement et l'extension mesurée (à concurrence de +30% de la SHON initiale) des constructions existantes autres que les annexes, à condition qu'elle soit réalisée une seule fois*
>
> *✓ pour les annexes, à condition qu'il n'y ait pas de rejet d'eaux usées. »*

✓ Dans le PLU actuel, l'article UC5 indique :

> *« Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.*
>
> *Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle :*
>
> *✓ pour l'aménagement et l'extension mesurée (à concurrence de +30% de la SHON initiale) des constructions existantes autres que les annexes, à condition qu'elle soit réalisée une seule fois*
>
> *✓ pour les annexes, à condition qu'il n'y ait pas de rejet d'eaux usées. »*

✓ Dans le PLU actuel, l'article UI5 indique :

> *« • Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé*
>
> *• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : Pour être constructibles, les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif devront avoir une superficie minimale de 2000 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus*

de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24 ».

✓ Dans le PLU actuel, les articles UA5, 1AU5, 2AUL5et N5 indiquent :

« Non réglementé »

✓ Dans le PLU actuel, l'article 1AUi5 indique :

« En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24 ».

✓ Dans le PLU actuel, les articles 2AU 5, 2AUc5, 2AUi5 indiquent :

« Sans objet. »

✓ Dans le PLU actuel, l'article A5 indique :

« Dans le cas des constructions d'habitation admises au paragraphe 1 de l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500 m². »

→ Dans la deuxième modification, les articles 5 indiqueront :

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

✓ **Justification** : La loi ALUR publiée au journal officiel du 26/03/2014 supprime la possibilité de réglementer la taille des terrains constructibles. Par voie de conséquence, depuis son entrée en vigueur le 26 mars 2014, les règles de superficies minimales inscrites dans le règlement ne sont donc plus opposables aux autorisations d'urbanisme depuis cette date. Le règlement du PLU de Fronton est donc modifié pour prendre en compte cette évolution législative.

3.1.4 Modifications portant sur l'article 7 du règlement de la zone UC

✓ Dans le PLU actuel, l'article UC7 indique :

« Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.»

→ Dans la deuxième modification, l'article UC7 ajoutera :

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés dans le prolongement du retrait existant. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

✓ **Justification** : La modification de la règle va dans le sens de la loi ALUR, en permettant une densification supérieure à celle prévue par le PLU actuellement en vigueur.

3.1.5 Modifications portant sur l'article 7 du règlement des zones UI, 1AUI

✓ Dans le PLU actuel, les articles UI7 et 1AUI7 indiquent :

> *« Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.»*

→ **Dans la deuxième modification, les articles 7 indiqueront :**

> A défaut de s'implanter en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ; par rapport aux limites de la zone UI, un recul minimum de 3 mètres sera imposé.

✓ **Justification** : La modification de la règle va dans le sens de la loi ALUR, en permettant une densification supérieure à celle prévue par le PLU actuellement en vigueur.

3.1.6 Modifications portant sur les articles 11 du règlement – bâti annexe

✓ Dans le PLU actuel, les articles UB11, UBa11, UC11, 1AU11 indiquent :

> *« Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² ~~SHOB~~ de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.»*

→ **Dans la deuxième modification, les articles** UB11, UBa11, UC11, 1AU11 **indiqueront :**

> Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 20m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

✓ **Justification** : Le PLU vise ici à un léger assouplissement de la règle.

3.1.7 Modifications portant sur les articles 11 – capteurs solaires

✓ Dans le PLU actuellement en vigueur, le règlement des zones UB, UBa, UC, 1AU, A, N alinéa 1 : « en toiture » indique :

> *En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisir, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.*

→ **Dans la deuxième modification,** le règlement des zones UB, UBa, UC, 1AU, A, N, alinéa 1 : « en toiture » sera modifié de la façon suivante :

En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisir, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ **Justification** : La modification proposée permettra de poser une surface de capteurs solaires légèrement plus importante que dans le PLU actuellement en vigueur, tout en maintenant une bonne intégration du bâti dans le site environnant.

3.1.8 Modifications portant sur l'article 12 du règlement de la zone UA

✓ Dans le PLU actuel, l'article UA12 indique (1er alinéa) :

« pour les habitations : une place de stationnement par tranche de 40m² de SHON entamée»

→ Dans la deuxième modification, les articles UA12 (1er alinéa) indiquera :

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les projets inférieurs à 20m² de surface de plancher ; à partir de 20m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher

✓ **Justification** : Le PLU adoucit un peu la règle de stationnement dans le centre-bourg, considérée comme trop pénalisante, notamment pour les petits projets, intéressant une surface de plancher réduite.

3.1.9 Modifications portant sur le COS

✓ Dans le PLU actuel, l'article UA14, indique :

« Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ».

✓ Dans le PLU actuel, l'article UB14 indique :

« - le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.

- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'activités.

- le COS ne s'applique pas aux constructions publiques.

Les logements locatifs bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme pourront bénéficier d'un COS supplémentaire de 20%.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme. »

✓ Dans le PLU actuel, l'article UBa14 indique :

« • Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les constructions à usage d'activités

• Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : le COS est fixé à 0.12.

• Les logements locatifs bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme pourront bénéficier d'un COS supplémentaire de 20%.

• Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme. »

✓ Dans le PLU actuel, l'article UC14 indique :

« Le coefficient d'occupation des sols pour les habitations est fixé à 0.12.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme ».

✓ Dans le PLU actuel, les articles UI14, 1AUI14, 2AUL14 , A14 indiquent :

« Il n'est pas fixé de COS ».

✓ Dans le PLU actuel, l'article 1AU14 indique :

« Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0.30 dans le secteur 1AU, et à 0.33 dans le secteur 1AUa.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'activités.

Le COS ne s'applique pas aux constructions publiques.

Les logements locatifs bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme pourront bénéficier d'un COS supplémentaire de 20%

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme »

✓ Dans le PLU actuel, les articles 2AU14, 2AUc14, 2AUI14 indiquent :

« Sans objet. »

✓ Dans le PLU actuel, l' article N14 indique :

« Non réglementé. »

→ Dans la deuxième modification, les articles 14 indiqueront :

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

✓ **Justification** : La loi ALUR publiée au journal officiel du 26/03/2014 supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Par voie de conséquence, depuis son entrée en vigueur le 26 mars 2014, les règles de COS inscrites dans le règlement ne sont donc plus opposables aux autorisations d'urbanisme depuis cette date. Le règlement du PLU de Fronton est donc modifié pour prendre en compte cette évolution législative.

3.1.10 Modifications portant sur les carences en alimentation en eau potable

Dans l'étude NALDEO concernant la capacité du réseau AEP à supporter une densification liée à la suppression du COS[3], il a été établi que certains secteurs souffrent de carence en eau potable. Cette carence nécessite la fermeture de zones non encore urbanisées ; cette disposition s'applique :

- à des zones déjà fermées à l'urbanisation dans le PLU actuel (zones 2AU, 2AUC reclassées en 2AUe / 2AUCe pour garder en mémoire la carence en eau potable de la zone),
- à des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU actuel, mais qu'il est nécessaire de fermer pour cause de carence en eau potable (1AU, 1AUa, 1AUI reclassées en 2AUe/2AUIe)

De même, les zones urbaines (UBa, UC) qui souffrent de carences en eau potable ne pourront pas accueillir de nouveaux logements tant que le réseau AEP n'aura pas été renforcé ; ces zones sont reclassées de ce fait en UBae, UCe.

Dans le cadre de la révision prochaine du PLU, la commune de FRONTON établira un calendrier des travaux de renforcement du réseau AEP (avec détermination des secteurs à renforcer en priorité). D'ores et déjà pour 2015, des travaux de renforcement sont en cours à Pourradel.

◆ Modification du caractère des zones 2AU, 2AUC, 2AUI, UBa, UC :

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone 2AU sera modifié en ajoutant la phrase suivante :
Il est créé un secteur spécifique 2AUe, dans lequel l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement du réseau AEP.

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone 2AUC sera modifié en ajoutant la phrase suivante :
Dans cette zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement du réseau AEP.

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone UBa sera modifié en ajoutant la phrase suivante :

[3] Confer justification, à la fin du §

Il est créé un secteur UBae qui souffre de carences en eau potable.

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone UC sera modifié en ajoutant la phrase suivante :
1 secteur particulier a été défini : le secteur UCe, souffrant de carences en eau potable.

◆ Modification des articles 1 des zones UBa et UC :

→ Dans la deuxième modification, l'article UBa1 est modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

Dans le secteur UBae, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UBae2

→ Dans la deuxième modification, l'article UC1 est modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

Dans le secteur UCe, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UCe2

◆ Modification des articles 2 des zones UBa et UC :

→ Dans la deuxième modification, l'article UBa2 est modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

- Dans le secteur UBa :

♦ l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher,

♦ la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…)

→ Dans la deuxième modification, l'article UBa2 est modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

- Dans le secteur UBae :

♦ l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher,

♦ la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…)

→ Dans la deuxième modification, l'article UC2 est modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

- Dans le secteur UCe :

♦ l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher,

♦ la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…)

✓ **<u>Justifications en rapport à la problématique du réseau AEP</u>** :

La suppression du COS entraîne dans les zones urbaines et à urbaniser une densification supérieure à celle qui est initialement prévue dans le PLU actuel ; cette densification est voulue par la loi ALUR, dans la ligne droite des lois Grenelle de l'environnement, de façon à limiter fortement la consommation des espaces agricoles et naturels. Cependant, la suppression du COS peut avoir des conséquences importantes sur le PLU de FRONTON, notamment en ce qui concerne les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif. En effet, si au PLU actuel, le réseau AEP est apte à desservir les nouvelles habitations dans le cadre d'un COS

et d'une surface minimale de constructibilité, ce réseau peut s'avérer insuffisant dans certaines zones urbaines ou à urbaniser si l'on supprime ces deux règles.

Il est donc indispensable d'analyser quartier par quartier, zone par zone, les possibilités de construire qu'offre le PLU, et de voir si les réseaux sont en capacité de desservir ces nouvelles habitations.

La municipalité de FRONTON a donc missionné le bureau NALDEO pour analyser la capacité du réseau AEP à faire face à la densification voulue par la loi ALUR ; cette étude, qui consiste en une modélisation informatique du réseau de distribution, doit également :

- Prendre en compte l'urbanisation envisagée dans la modification du PLU,
- Vérifier / valider les possibilités de desserte des nouvelles zones urbanisables,
- Estimer l'impact de la suppression du COS sur ces secteurs

La modélisation réalisée par NALDEO ne concerne que le réseau du centre urbain géré en Régie, ce qui représente la grande majorité des abonnés desservis en eau potable ; le reste de la commune, desservi par le SIAP de Grisolles n'a pas été intégré au modèle réalisé, mais à la demande d'ADRET, NALDEO a également présenté en fin de rapport les secteurs alimentés par le syndicat de Grisolles, situés sur les écarts de la commune, et pouvant faire l'objet d'une urbanisation future.

Les hypothèses retenues, en concertation avec la Municipalité de FRONTON, le SMEA 31 et le bureau ADRET sont les suivantes :

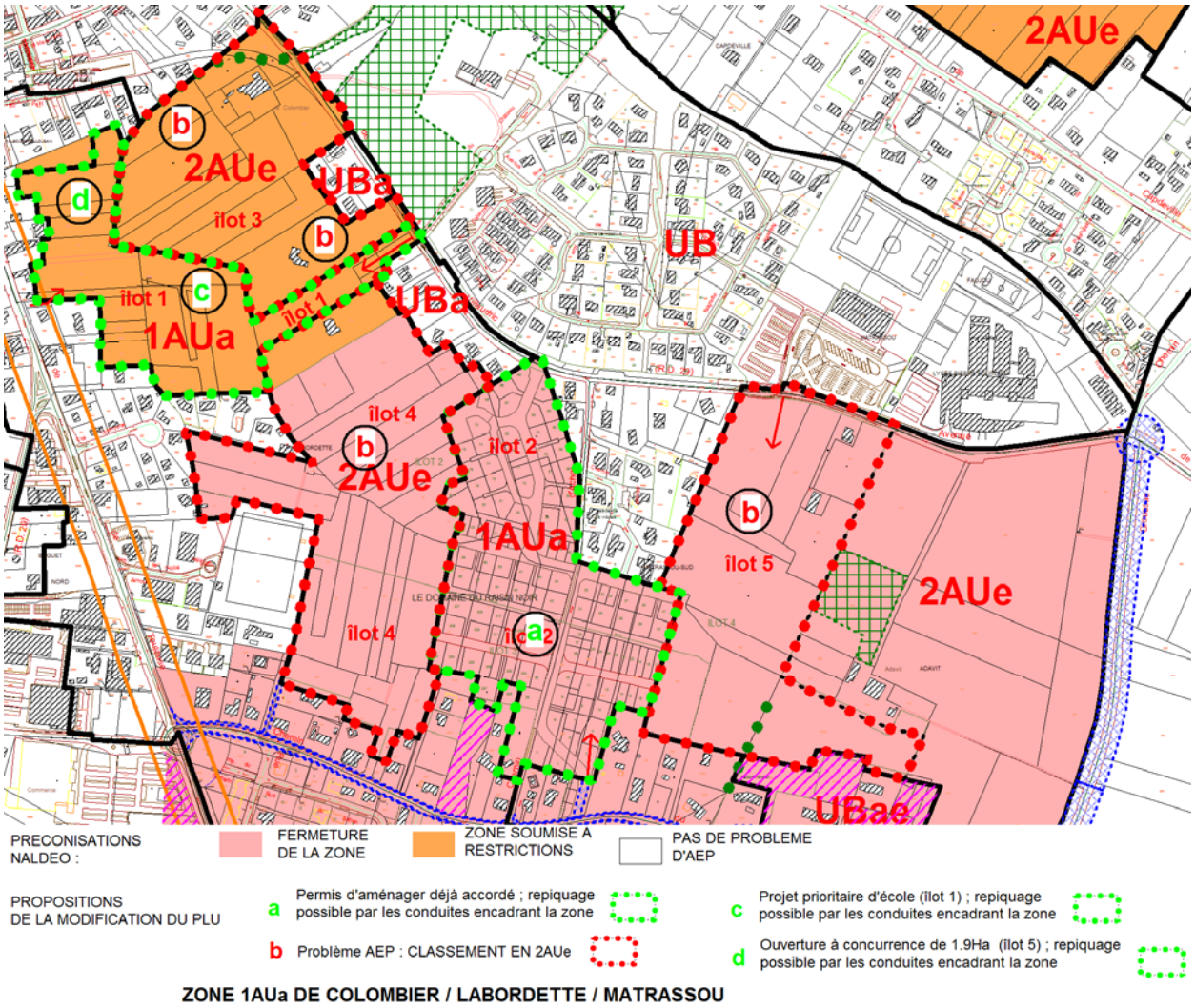
- Surfaces à aménager dans les zones AU : 80% ; surfaces VRD : 20%,
- Surface des parcelles de type maison de ville : 300m^2,
- Surface d'un logement en immeuble collectif : 80m^2,
- Surface d'une parcelle en habitat pavillonnaire en assainissement collectif : 500m^2,
- Surface d'une parcelle en habitat pavillonnaire en assainissement autonome : 1000m^2,
- Surface d'une parcelle en zone d'activités 1AUi : 500m^2,
- Surface d'une parcelle en zone d'activités 2AUi : 1000m^2,
- Surface d'une parcelle en zone d'activités commerciales : 1000m^2

Les principaux résultats de l'étude NALDEO[4] qui identifie les zones urbaines ou à urbaniser mal desservies par le réseau AEP sont les suivants :

[4] L'étude NALDEO est reproduite en pièce annexe de la présente modification

◆ La zone 1AUa Colombier / Labordette / Matrassou :

Dans les îlots 2 à 4 de la zone 1AU, la pression de l'eau est inférieure à 2 bars[5]. NALDEO propose leur fermeture à l'urbanisation ; pour les îlots 1 et 5, pour lesquels la pression varie de 2.15 à 2.4 bars, NALDEO propose une limitation de l'urbanisation :



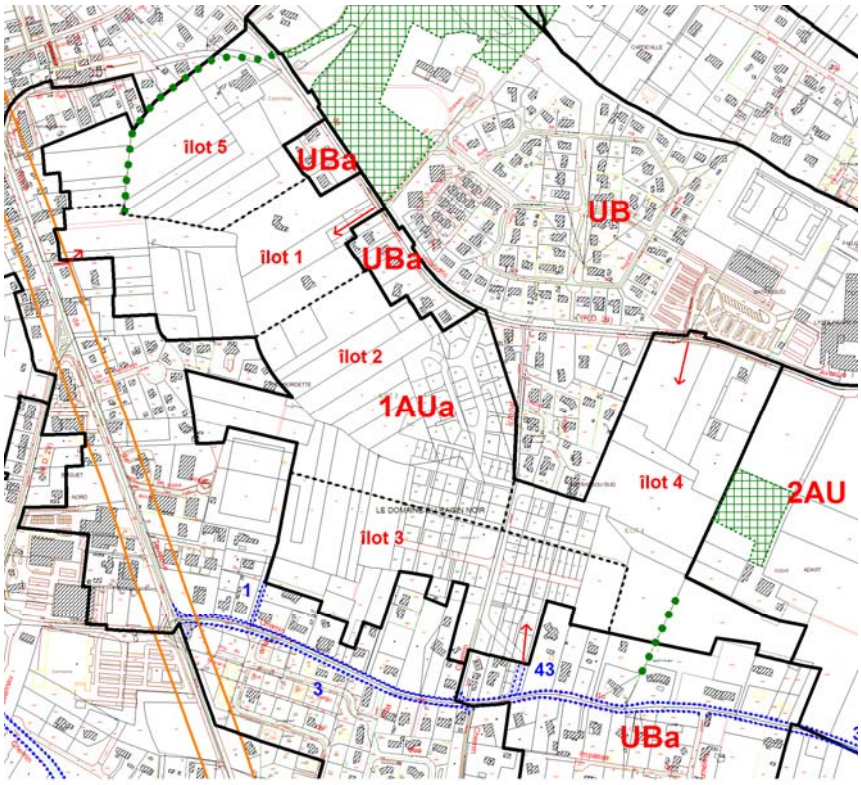
ZONE 1AUa DE COLOMBIER / LABORDETTE / MATRASSOU

→ **Solution retenue** : Le secteur n°a a fait l'objet d'un permis d'aménager déposé le 13/08/2014 et accordé le 9/09/2014 et ne peut pas être bloqué à l'urbanisation ; il pourra être desservi par des conduites AEP encadrant le secteur : au nord par un ϕ150 (RD29, où un giratoire est en train d'être créé) ; au sud par une canalisation en ϕ 200 (chemin du Buguet). Le reste des îlots intitulés 2 à 4 dans la 1ère modification[6] sera fermé à l'urbanisation conformément à la préconisation de Naldéo. En ce qui concerne les îlots intitulés 1 et 5 dans la 1ère modification, pour lesquels Naldéo préconise une limitation de l'urbanisation, la commune de Fronton laisse ouvert à l'urbanisation le projet prioritaire de l'école (îlot 1) ainsi qu'une partie de l'îlot intitulé 5 dans la 1ère modification (à concurrence de 1.9Ha qui correspond aux 38 nouveaux logements

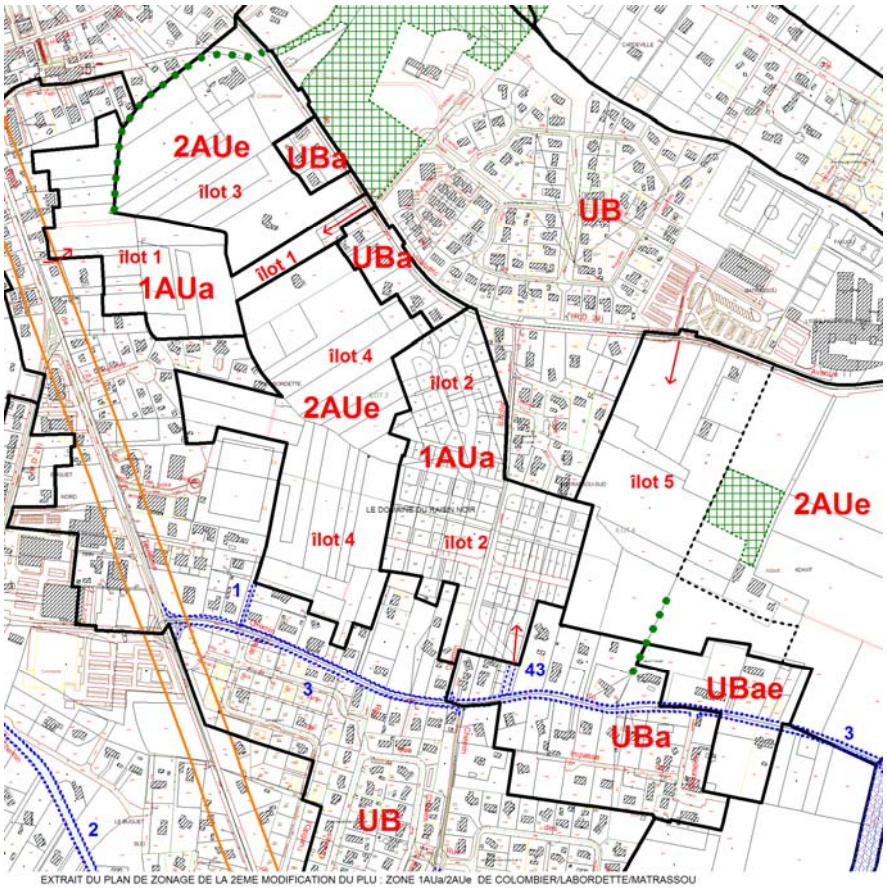
[5] Selon NALDEO, les faibles pressions ne sont pas dues à un sous-dimensionnement du réseau mais à une faible différence de hauteur entre les abonnés et les châteaux d'eau

[6] Pour plus de clarté, voir extraits de plan de zonage des 1ère et 2ème modifications

possibles selon Naldéo, sur la base de 20 logements/Ha ; l'objectif de mixité sociale est prise en compte dans l'OAP correspondante). Le reste des îlots intitulés 1 et 5 dans la 1ère modif. sera fermé à l'urbanisation. L'enveloppe des différents îlots a été remaniée pour plus de lisibilité :



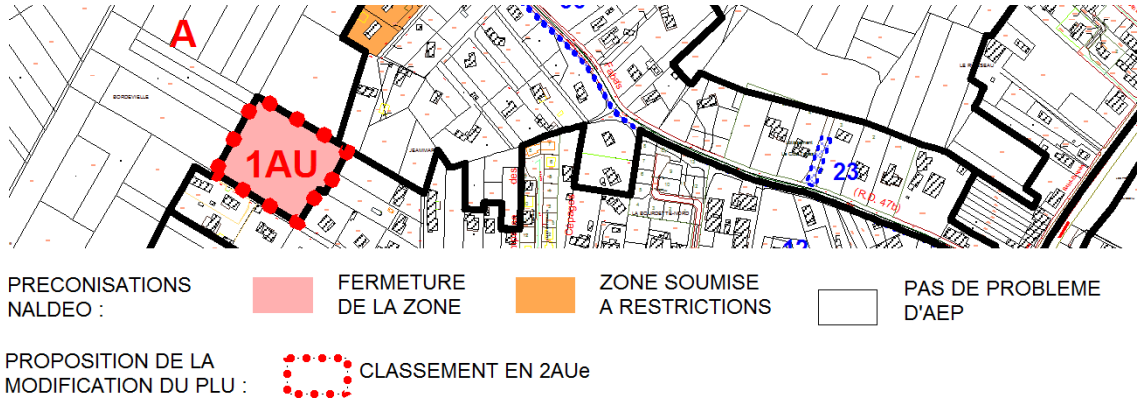
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE 1AUa COLOMBIER/LABORDETTE/MATTRASSOU



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE 1AUa/2AUe DE COLOMBIER/LABORDETTE/MATRASSOU

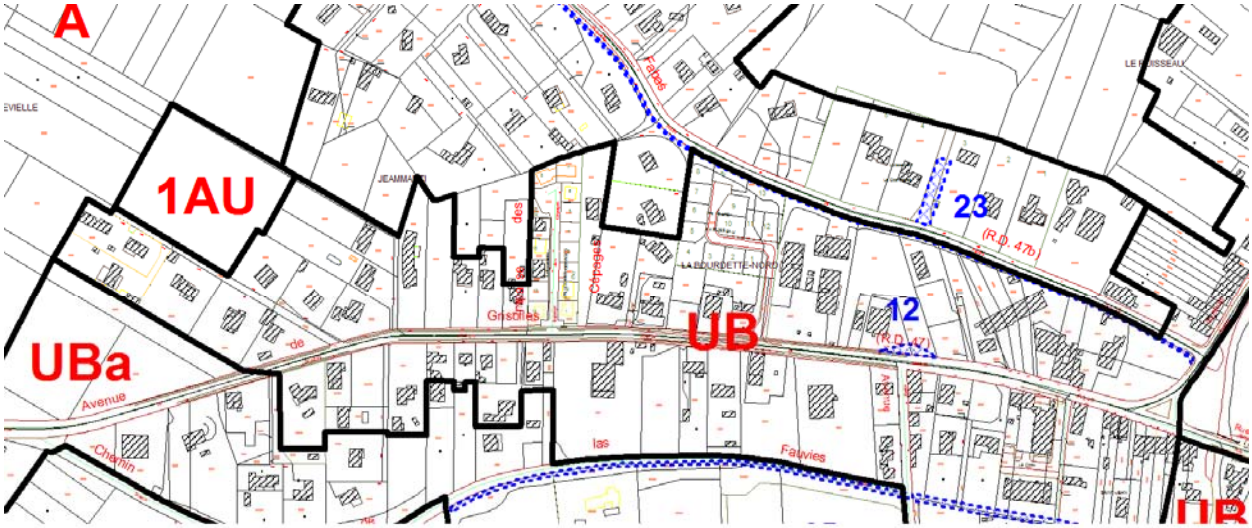
◆ Zone 1AU Bordevielle :

Dans cette zone 1AU, la pression de l'eau est à peine supérieure à 1 bar. NALDEO propose sa fermeture à l'urbanisation :

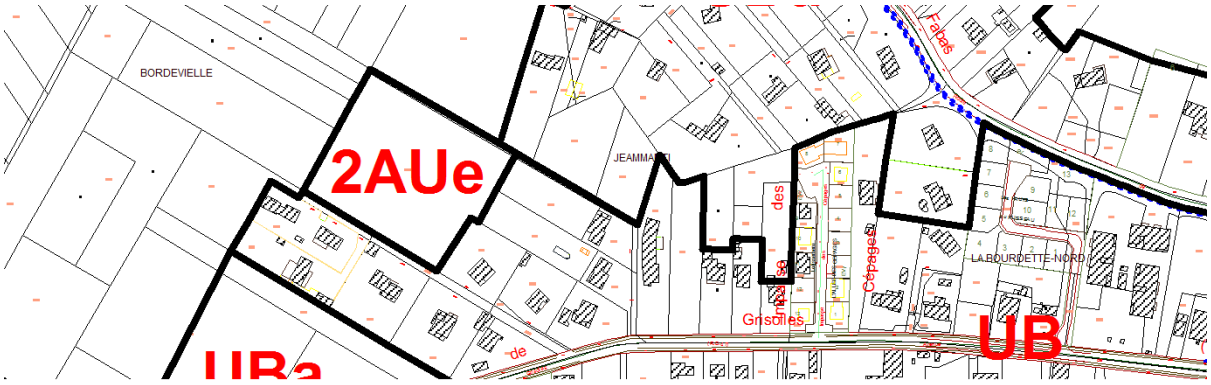


ZONE 1AU DE BORDEVIELLE

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide donc de fermer cette zone en zone 2AUe ; elle ne pourra être ouverte qu'après renforcement du réseau AEP.



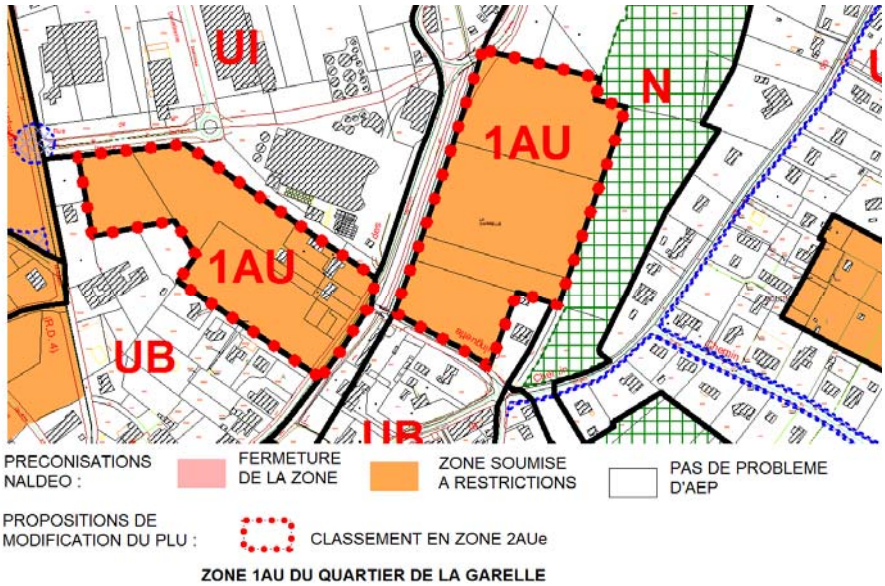
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE 1AU BORDEVIEILLE



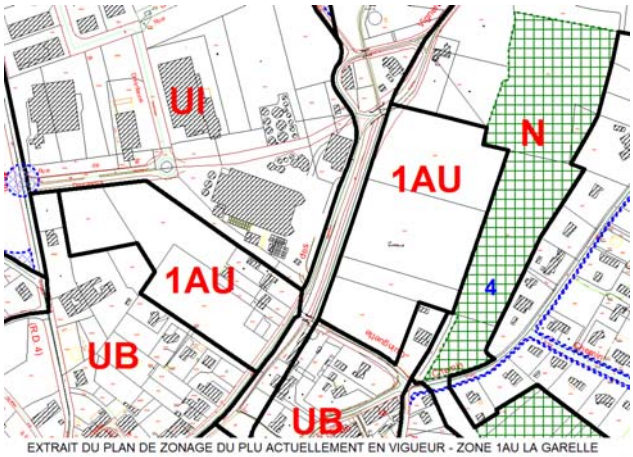
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE 2AUe DE BORDEVIEILLE

◆ **Zone 1AU la Garelle** :

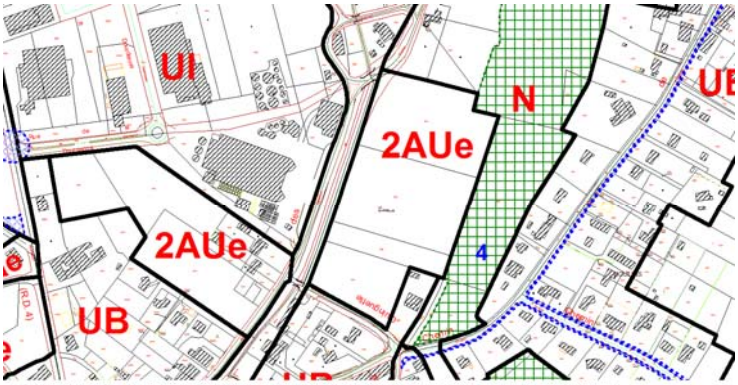
Dans cette zone 1AU, la pression de l'eau est proche de 4 bar. NALDEO propose la limitation de l'urbanisation à hauteur de 18 logements dans la zone la Garelle-ouest et à hauteur de 23 logements dans la zone la Garelle-est:



→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide donc de fermer cette zone en zone 2AUe ; elle ne pourra être ouverte qu'après renforcement du réseau AEP.



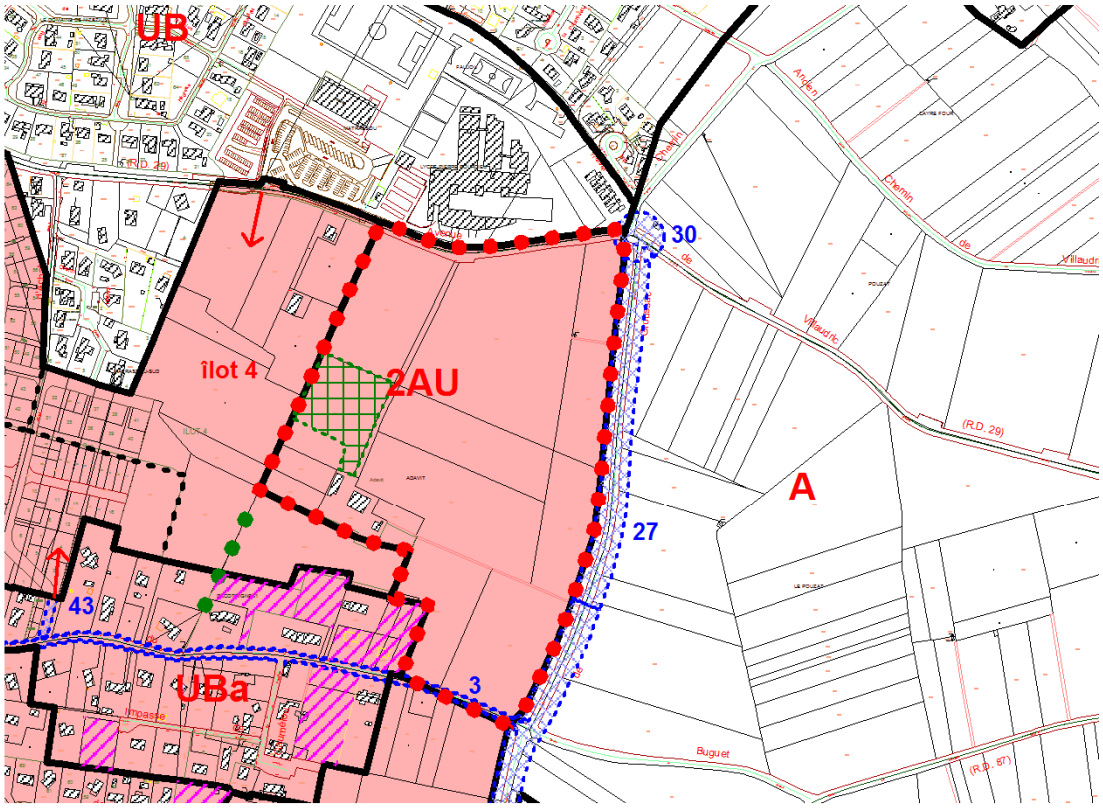
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE 1AU LA GARELLE



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE 2AUe DE LA GARELLE

◆ Zone 2AU d'Adavit :

Dans cette zone 2AU, la pression de l'eau est à peine supérieure à 2 bars. NALDEO propose la fermeture de la zone :

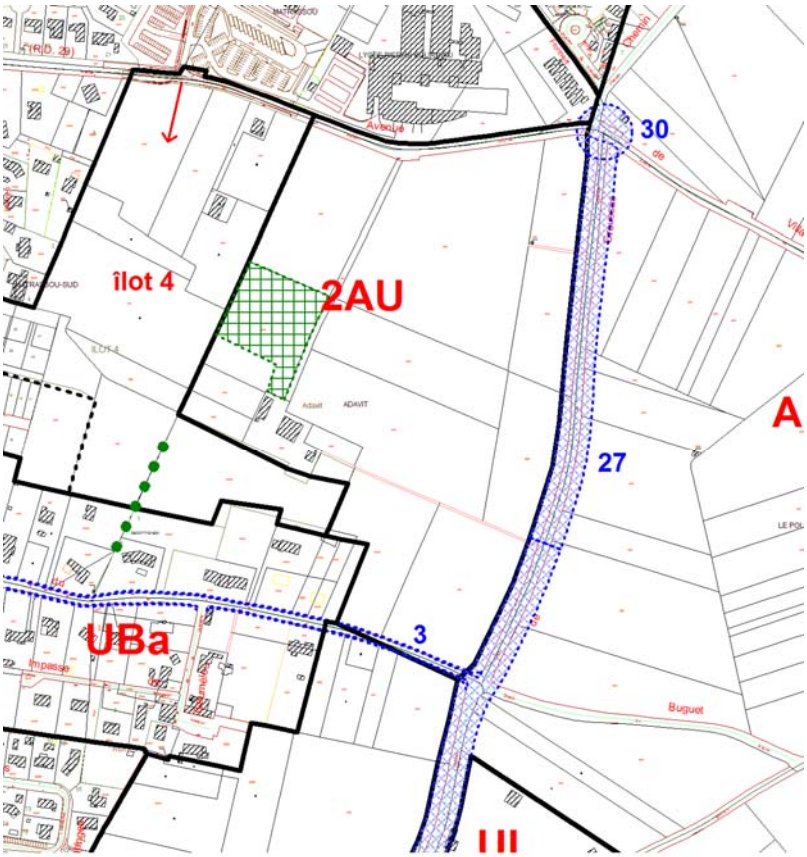


PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

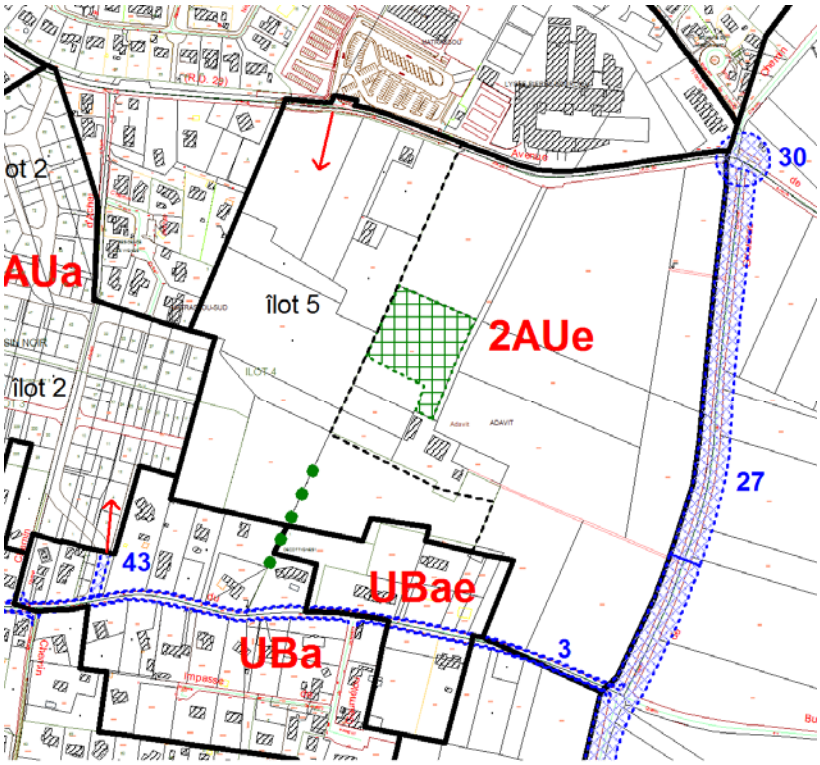
PROPOSITION DE LA MODIFICATION : CLASSEMENT EN ZONE 2AUe

ZONE 2AU D'ADAVIT

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide donc de laisser cette zone fermée en zone 2AUe (ce n'était de toutes façons pas l'objet de la modification) ; elle ne pourra être ouverte qu'après renforcement du réseau AEP.



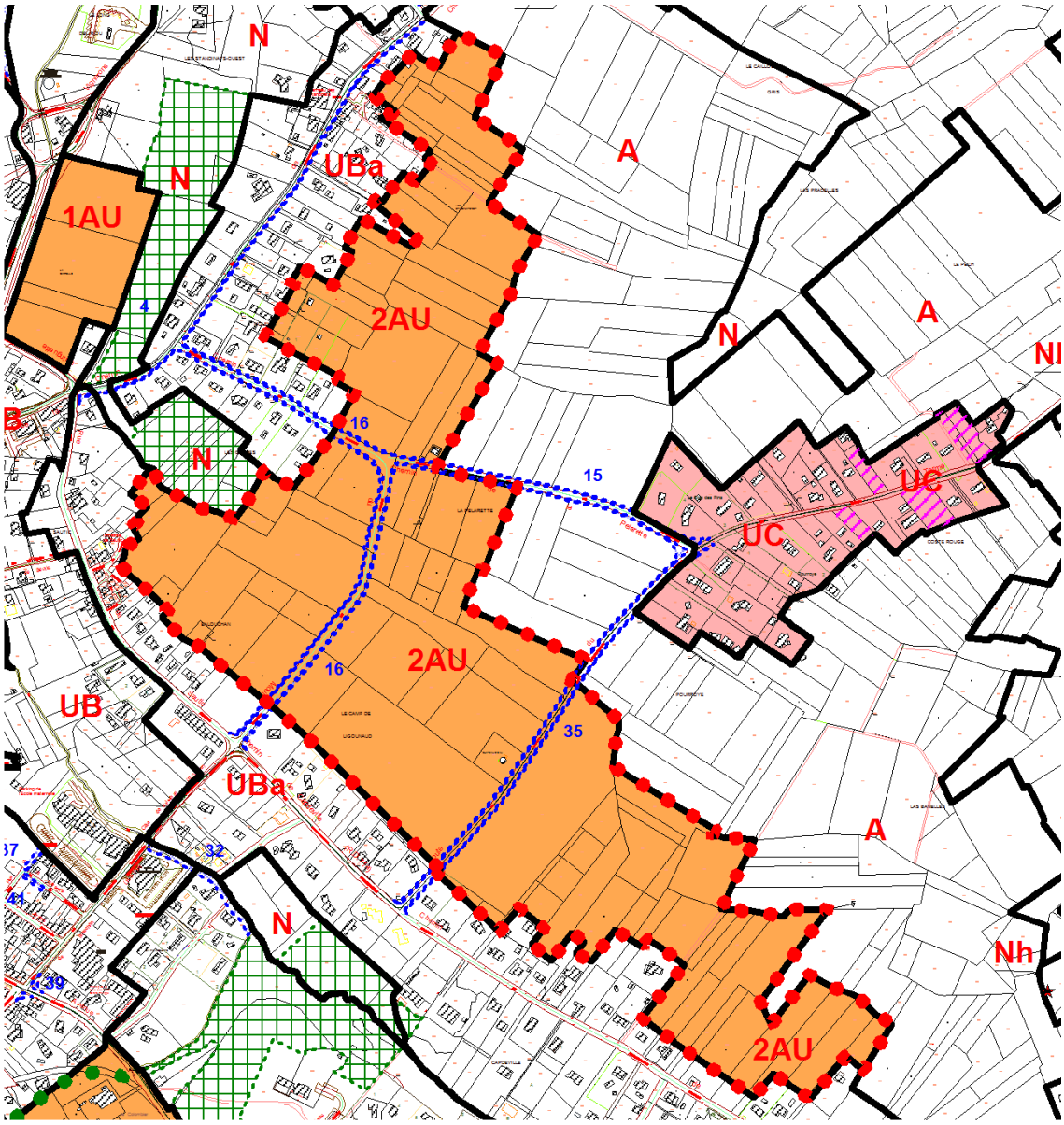
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE 2AU ADAVIT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE 2AUe D'ADAVIT

◆ Zone 2AU Les Standinats-est, Balouchan, Camp de Ligonnaud, Pourroye :

Dans cette vaste zone 2AU (40.7Ha), la pression de l'eau varie de 2 à 2.9 bars. NALDEO propose la limitation de l'urbanisation à 110 logements, soit une densité de 2.7 logements/Ha, très en deçà des objectifs de densification exigés par le SCOT :

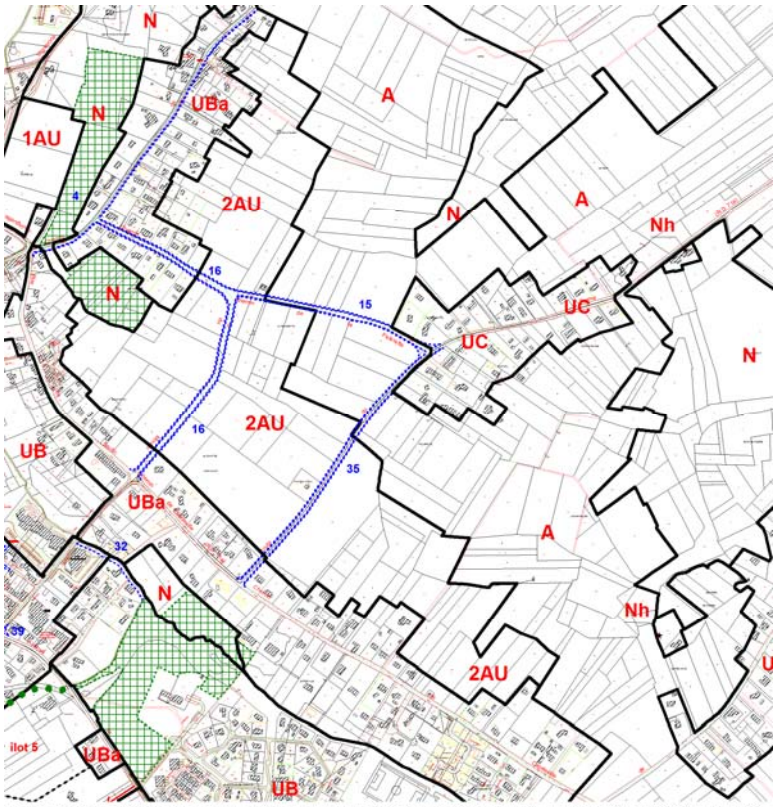


PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

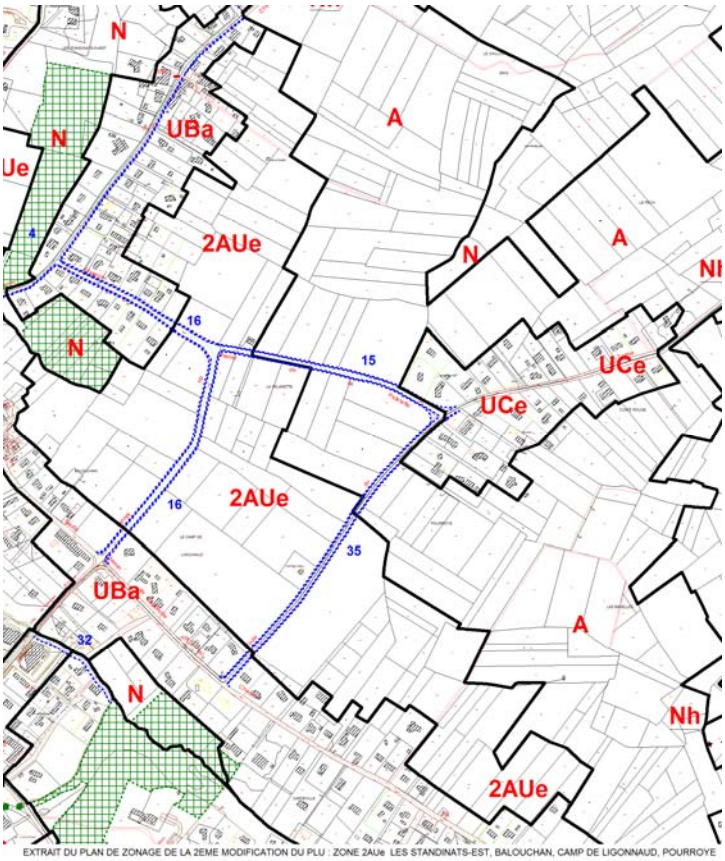
PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU: CLASSEMENT EN ZONE 2AUe

ZONE 2AU LES STANDINATS-EST, BALOUCHAN, CAMP DE LIGONNAUD, POURROYE

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide donc de laisser cette zone fermée en zone 2AUe (ce n'était de toutes façons pas l'objet de la modification) ; elle ne pourra être ouverte qu'après renforcement du réseau AEP.



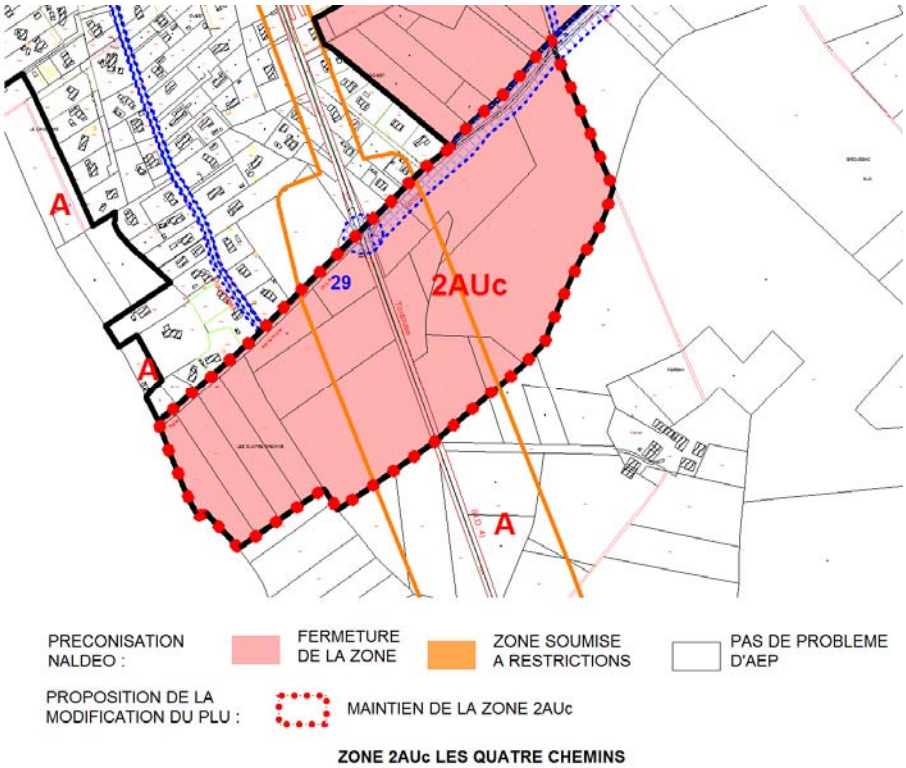
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE 2AU STANDINATS-EST/BALOUCHAN/CAMP DE LIGONNAUD/POURROYE



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE 2AUe LES STANDINATS-EST, BALOUCHAN, CAMP DE LIGONNAUD, POURROYE

◆ Zone 2AUC Les Quatre Chemins :

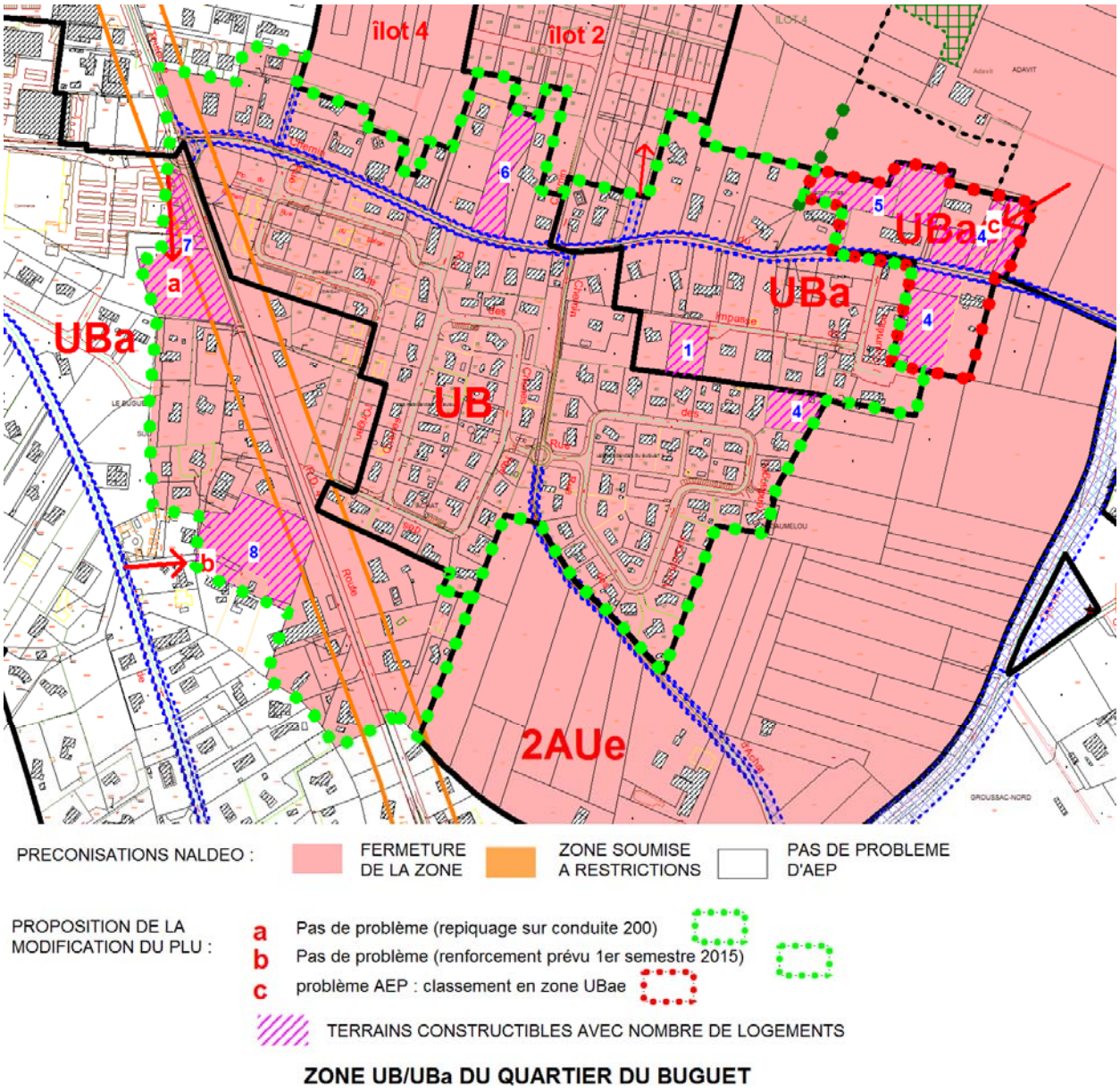
Dans cette zone 2AU, la pression de l'eau est inférieure à 1 bar. NALDEO propose la fermeture de la zone :



→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide donc de laisser cette zone fermée (ce n'était de toutes façons pas l'objet de la modification) ; elle ne pourra être ouverte qu'après renforcement du réseau AEP.

◆ Quartier du Buguet (zone UB/UBa) :

Compte tenu des résultats de la modélisation et des dysfonctionnements actuels dans l'alimentation en eau potable, NALDEO propose la fermeture de la zone :

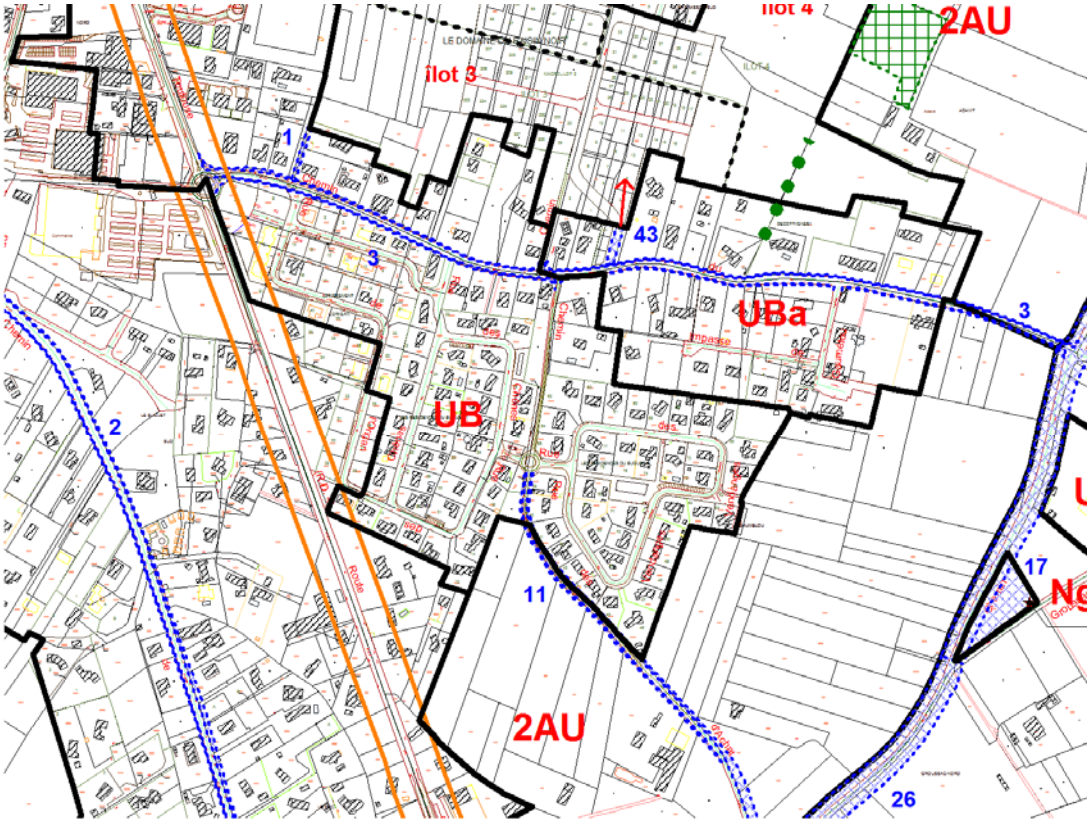


ZONE UB/UBa DU QUARTIER DU BUGUET

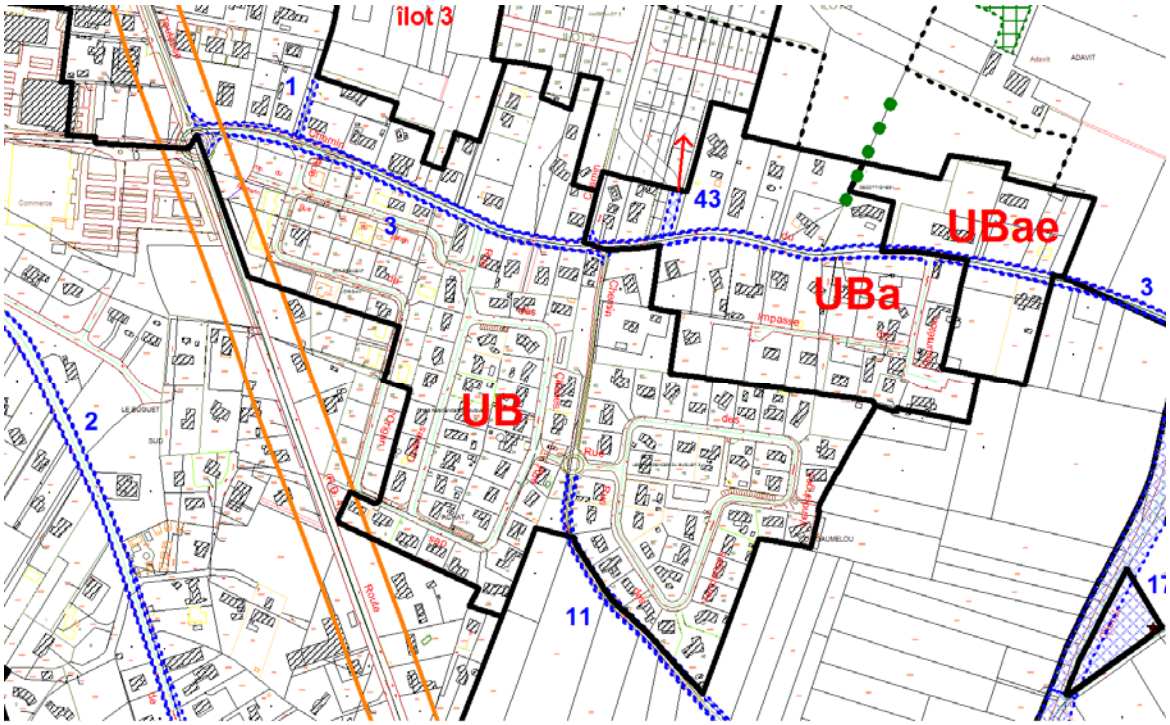
ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 29 nouveaux logements en zone UBa, et de 10 nouveaux logements en zone UB.

→ **Solution retenue** : selon la Mairie de FRONTON, le secteur n°a (7 nouveaux logements) ne pose pas de problème AEP car on peut se repiquer sur une conduite de 200 au niveau du giratoire (travaux de renforcement réalisés en 2013). Le secteur n°b (8 nouveaux logements) ne pose pas non plus de problème car l'accès peut se faire sur le chemin Pourradel où un renforcement du réseau AEP a été réalisé au 1er semestre 2015, qui permet une modification de l'approvisionnement du secteur à partir du grand château d'eau route de Terme (jusqu'alors l'approvisionnement se faisait à partir du petit château d'eau route de Castelnau, de volume plus petit et d'altitude plus basse, d'où les problèmes de pression observés actuellement). Seul le secteur n°c (13 nouveaux logements) souffre de carence en réseau AEP : la Municipalité de

FRONTON décide de classer la partie peu construite (ronds rouges) en zone UBae, avec interdiction de nouveaux logements dans l'attente d'un renforcement du réseau.



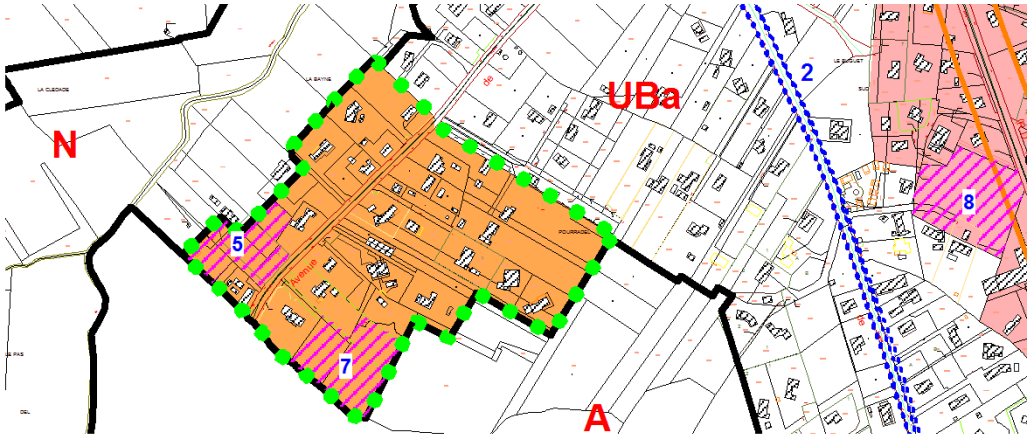
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UB/UBa QUARTIER DU BUGUET



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE UB, UBa, UBae QUARTIER DU BUGUET

◆ Quartier de Pourradel / la Bayne :

NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :



PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

PROPOSITION DE LA MODIFICATION DU PLU: MAINTIEN DU CLASSEMENT EN UBa

TERRAINS CONSTRUCTIBLES AVEC NOMBRE DE LOGEMENTS

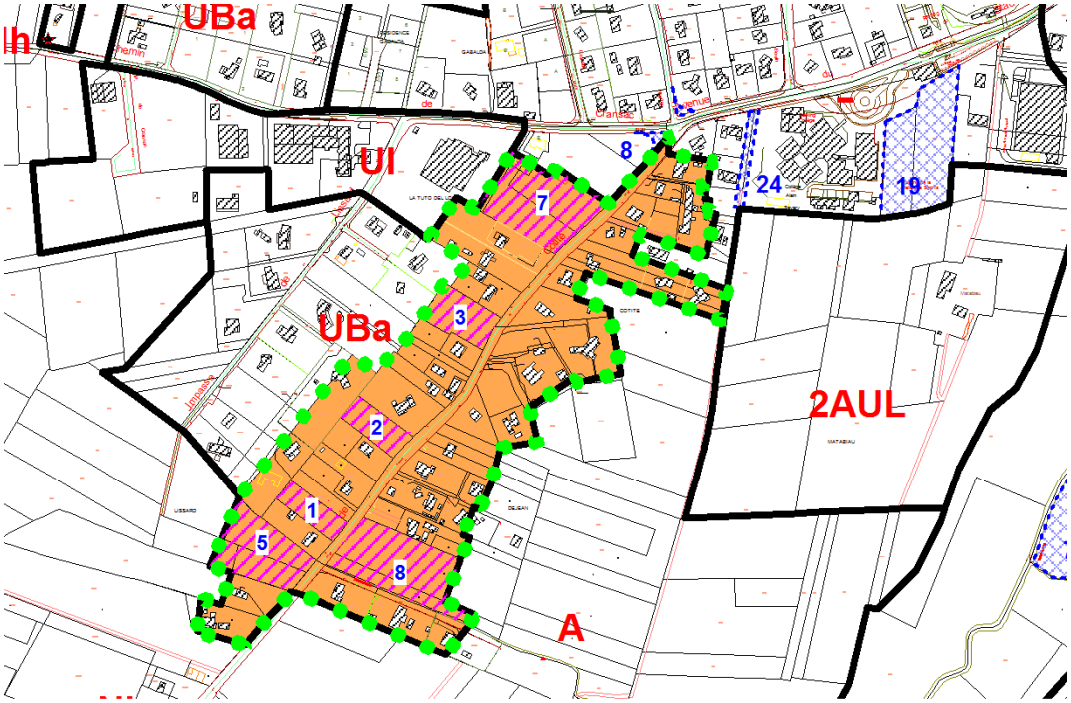
ZONE UBa DU QUARTIER DE POURRADEL / LA BAYNE

ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 12 nouvelles maisons d'habitations.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON indique que cette zone ne pose pas de problème car un renforcement du réseau AEP a été réalisé au 1er semestre 2015, avec modification de l'approvisionnement du secteur à partir du grand château d'eau route de Terme (jusqu'alors l'approvisionnement se faisait à partir du petit château d'eau route de Castelnau, de volume plus petit et d'altitude plus basse, d'où les problèmes de pression observés actuellement). Cette zone est donc maintenue en UBa.

◆ Quartier de Dejean / Cotite :

NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :



PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU : MAINTIEN DU CLASSEMENT EN UBa

TERRAINS CONSTRUCTIBLES AVEC NOMBRE DE LOGEMENTS

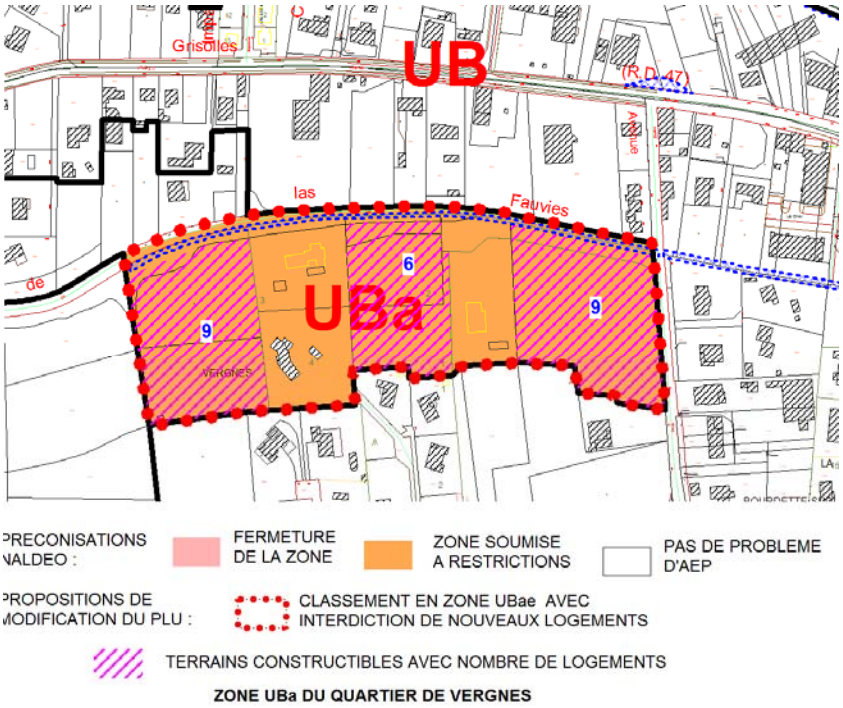
ZONE UBa DU QUARTIER DE DEJEAN / COTITE

ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 26 nouvelles maisons d'habitations.

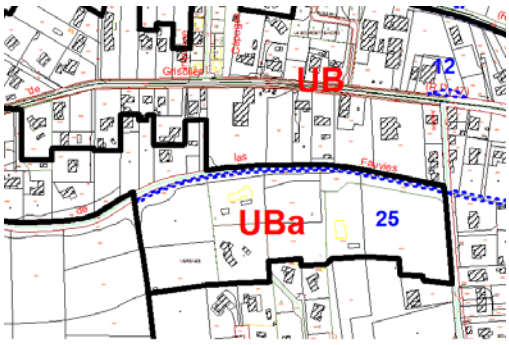
→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON précise que le problème d'alimentation en eau potable devrait être résolu d'ici la fin 2016 date à laquelle sera réalisée un renforcement du réseau AEP. Cette zone UBa peut donc rester en l'état.

◆ Quartier de Vergnes :

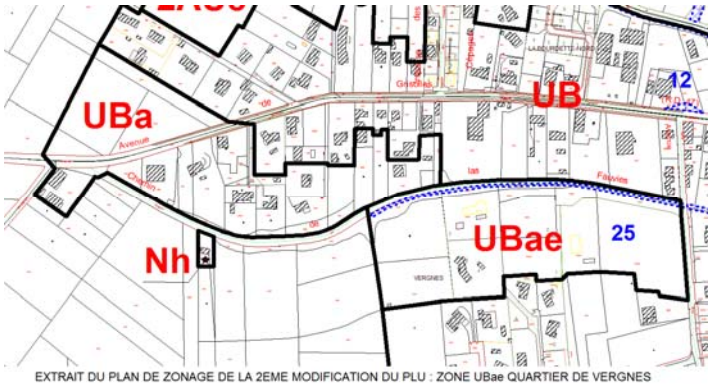
NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :



→ **Solution retenue** : la Municipalité de FRONTON décide de classer la zone en zone UBae, avec interdiction de nouveaux logements dans l'attente d'un renforcement du réseau.



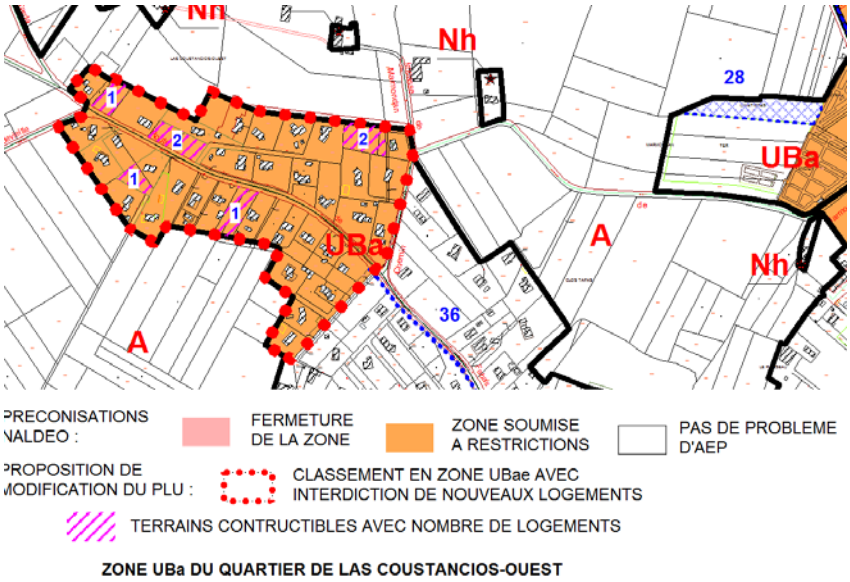
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UBa QUARTIER DE VERGNES



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE UBae QUARTIER DE VERGNES

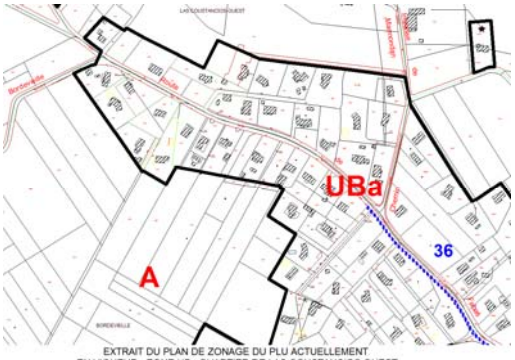
◆ Quartier las Coustancios-ouest :

NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :

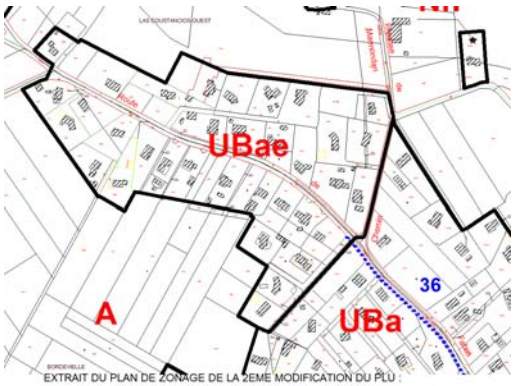


ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 7 nouvelles maisons d'habitations.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de classer cette zone en zone UBae, avec interdiction de nouveaux logements dans l'attente d'un renforcement du réseau.



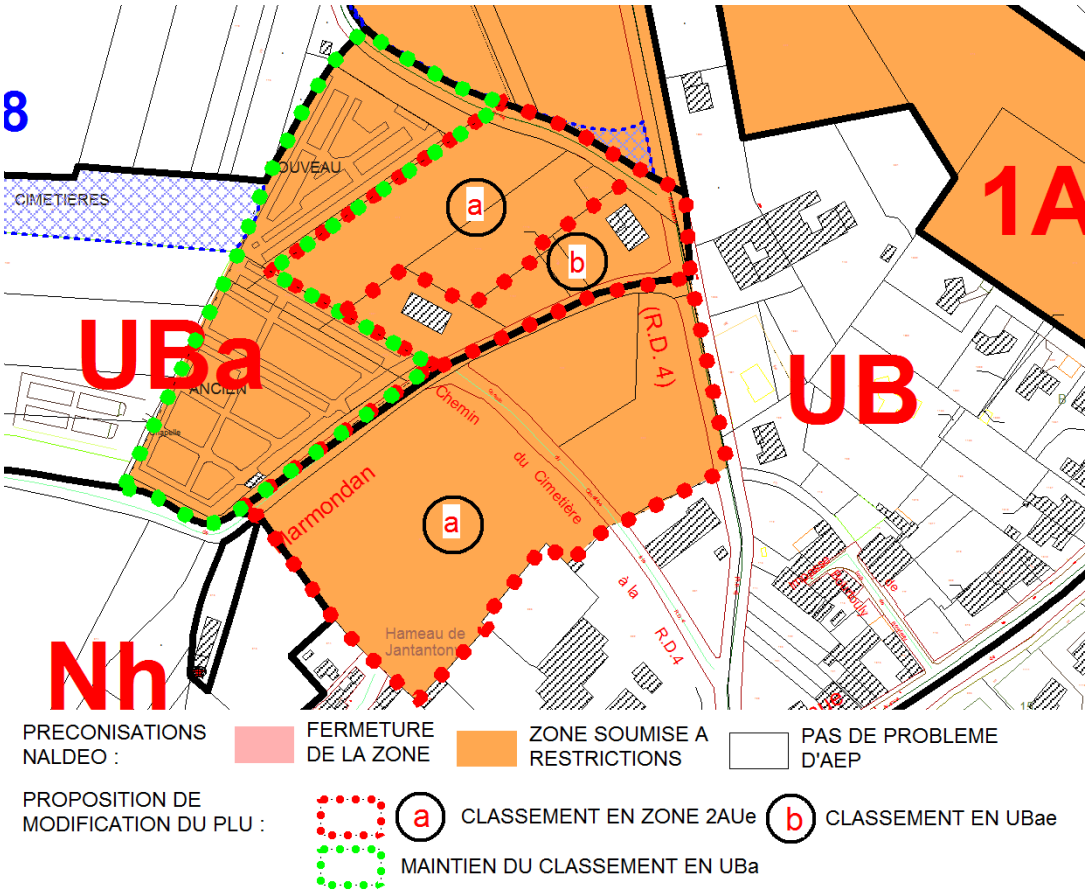
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UBa QUARTIER DE LAS COUSTANCIOS OUEST



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE UBae QUARTIER DE LAS COUSTANCIOS-OUEST

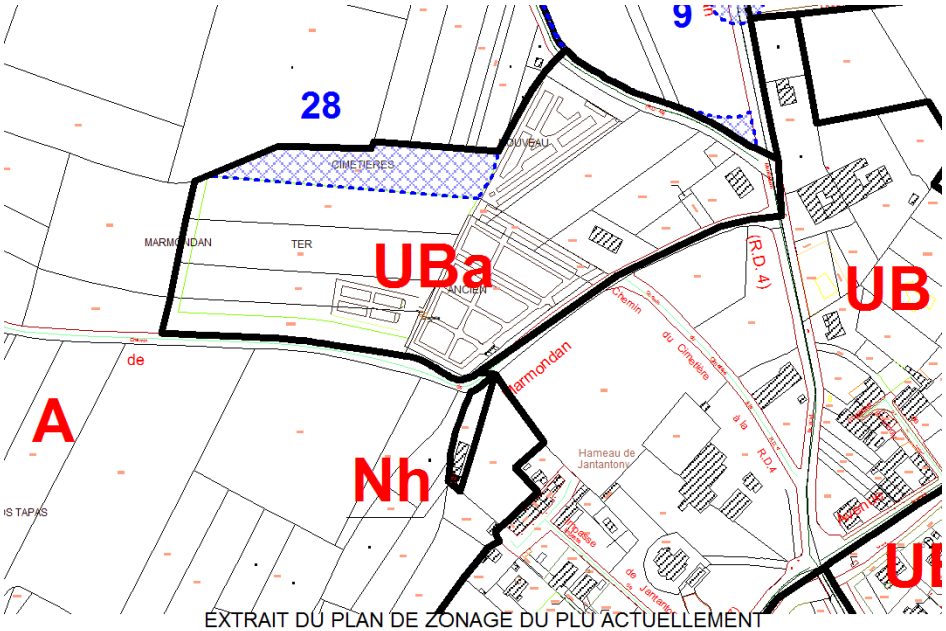
◆ **Quartier Marmondan** :

NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :

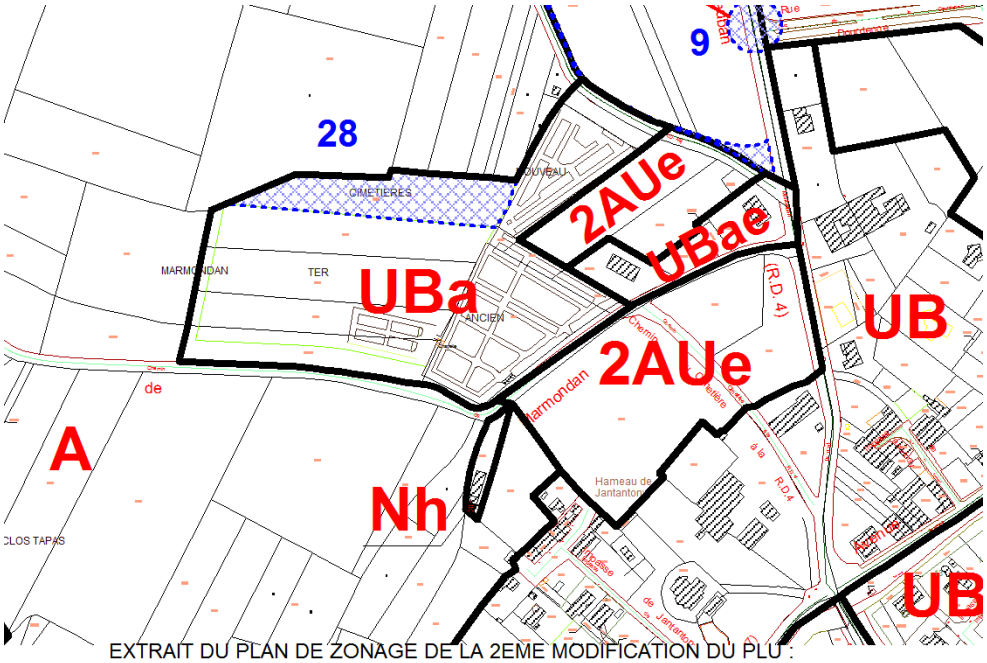


ZONE UB/UBa DU QUARTIER DE MARMONDAN

→ **Solution retenue** : Compte-tenu de la quasi-absence de constructions dans cette zone, la Municipalité de FRONTON décide le reclassement de la partie est en zone fermée à l'urbanisation (2AUe) ; l'autre partie peut rester en zone UBa (cimetière), à l'exception de la partie partiellement bâtie à fin résidentielle, qui sera classée en UBae.



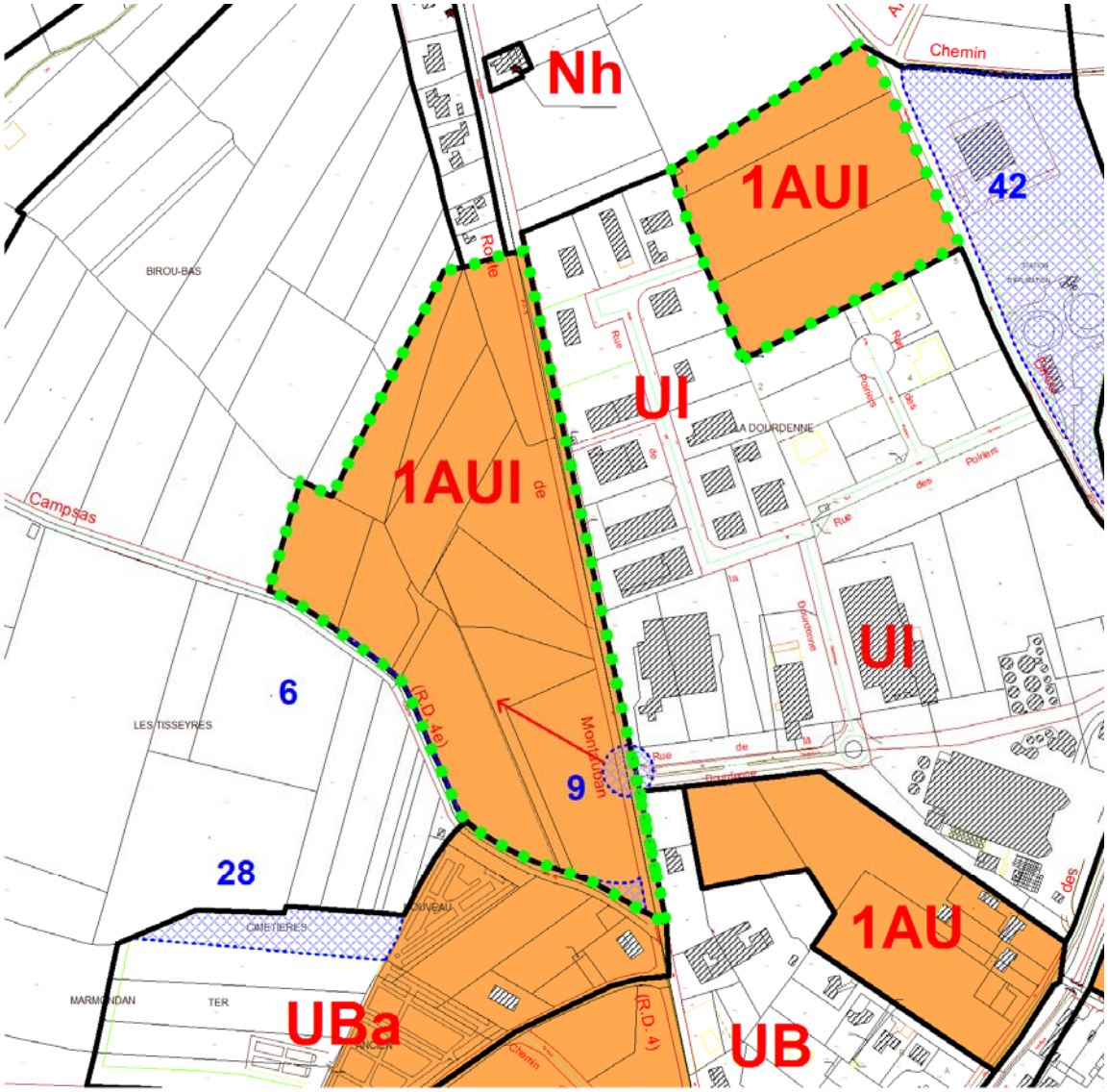
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UB/UBa QUARTIER DE MARMONDAN



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU :
ZONE UB, UBae, 2AUe QUARTIER DE MARMONDAN

◆ **Quartier La Dourdenne/Birou-bas** :

NALDEO propose la limitation de l'urbanisation des 2 zones d'activités 1AUI en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :



PRECONISATIONS NALDEO :
- FERMETURE DE LA ZONE
- ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS
- PAS DE PROBLEME D'AEP

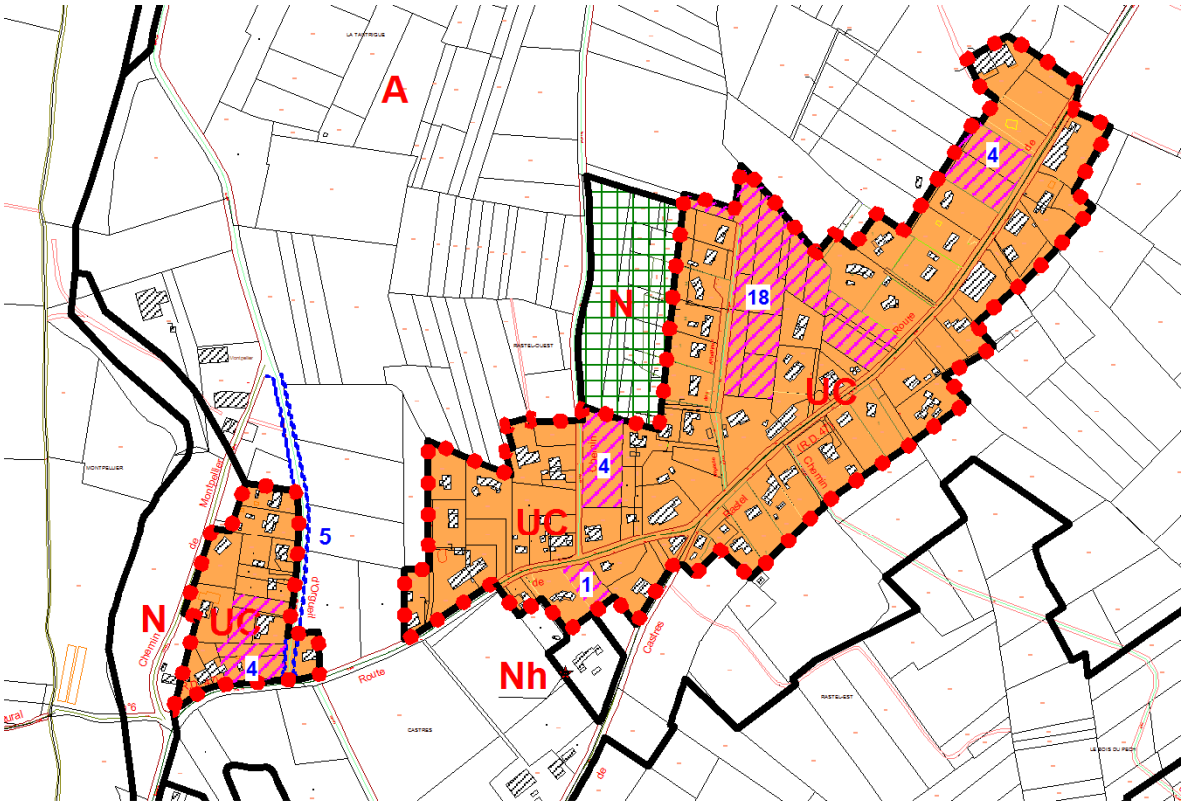
PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU:
- CLASSEMENT EN ZONE 2AUIe
- MAINTIEN EN ZONE 1AUI

ZONES 1AUI DU QUARTIER DE LA DOURDENNE/BIROU BAS

→ **Solution retenue** : Compte-tenu de la spécificité des zones d'activités, de la grande disparité des besoins en eau potable, de l'impossibilité de connaître à l'avance les besoins en eau potable des entreprises désirant s'installer sur le site, et pour conforter la fonction économique de la commune, la Municipalité de FRONTON décide le maintien de la zone 1AUI de la Dourdenne/Birou bas.

◆ Quartier Montpellier / Rastel :

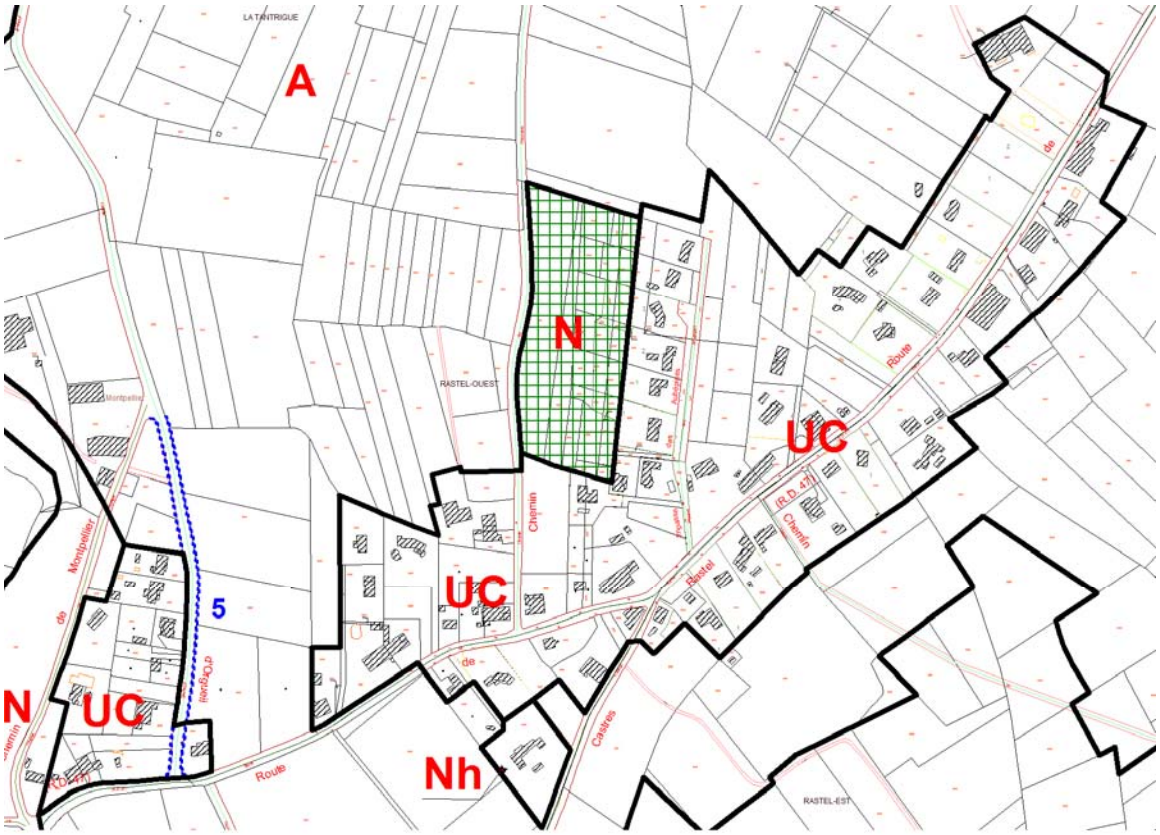
NALDEO propose la limitation de l'urbanisation en raison de l'entartrage des conduites AEP anciennes en fonte de la zone, qui, selon le SMEA, limite les diamètres des conduites AEP et donc les capacités de desserte en eau :



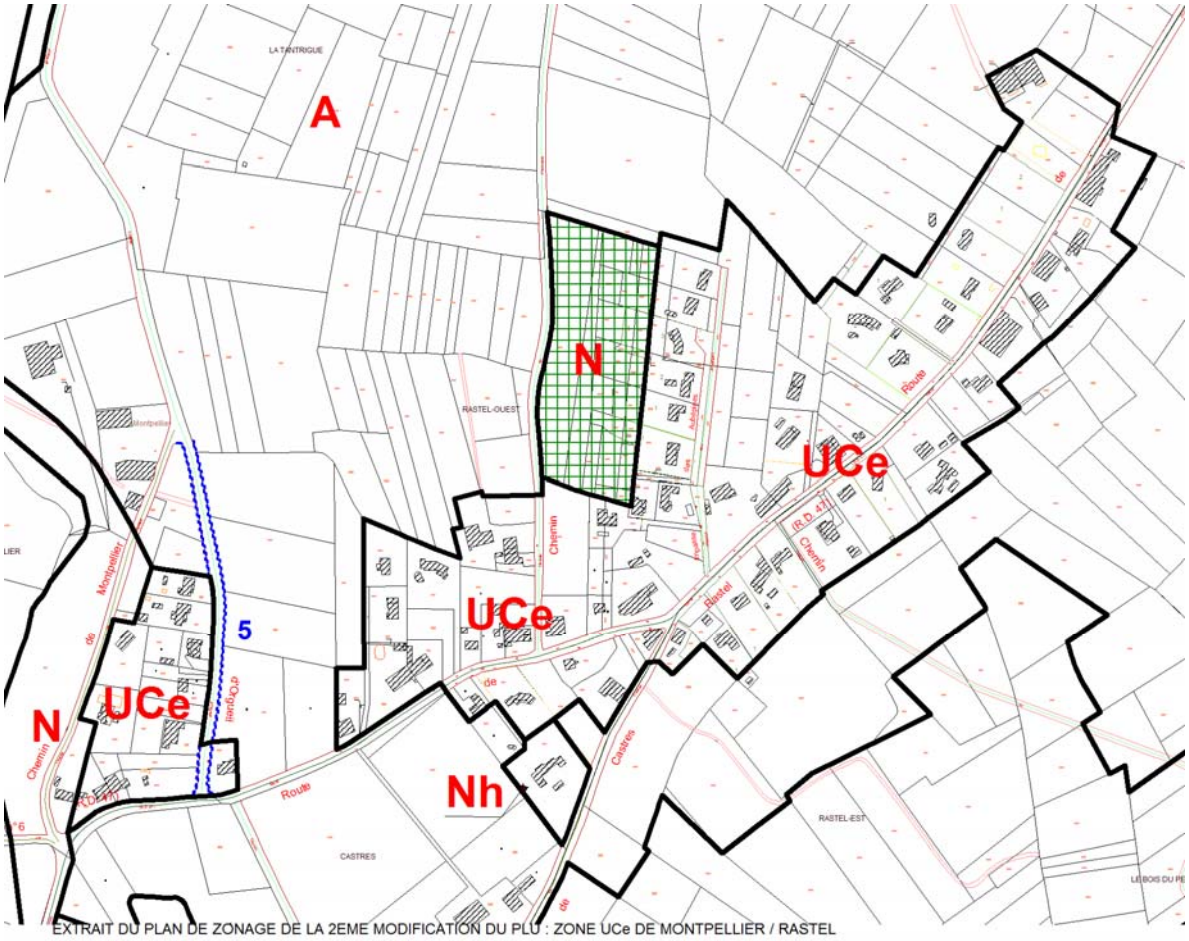
ZONE UC DE MONTPELLIER / RASTEL

ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 4 nouvelles maisons d'habitations dans la zone située à l'ouest (Montpellier), et de 27 nouvelles maisons d'habitations dans la zone située à l'est (Rastel).

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de classer ces 2 zones en zone UCe, avec interdiction de nouveaux logements dans l'attente d'un renforcement du réseau.



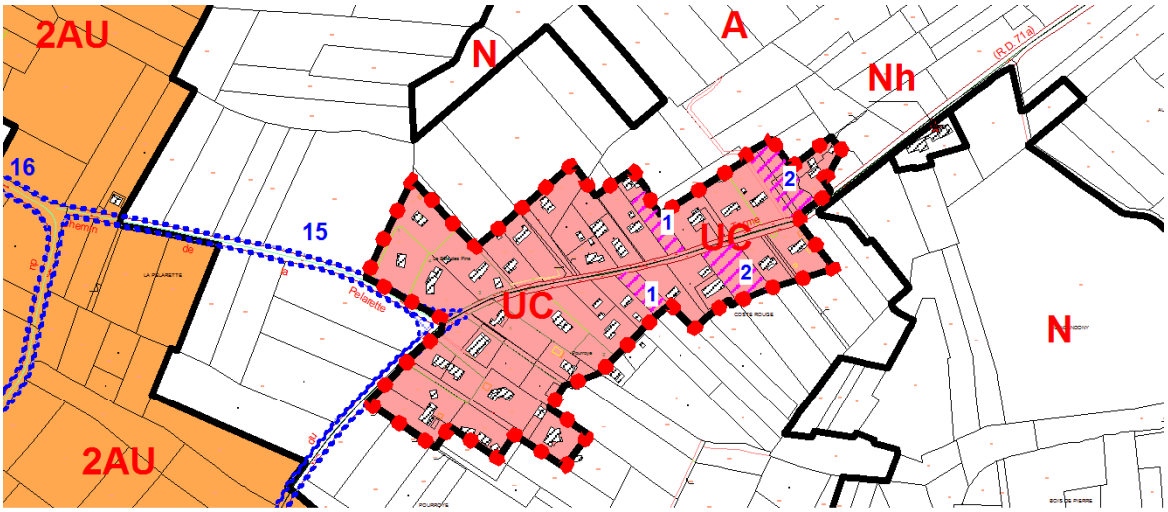
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UC MONTPELLIER/RASTEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU : ZONE UCe DE MONTPELLIER / RASTEL

◆ Quartier Coste Rouge :

NALDEO propose la fermeture de la zone en s'appuyant sur l'analyse de l'exploitant du réseau AEP :



PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

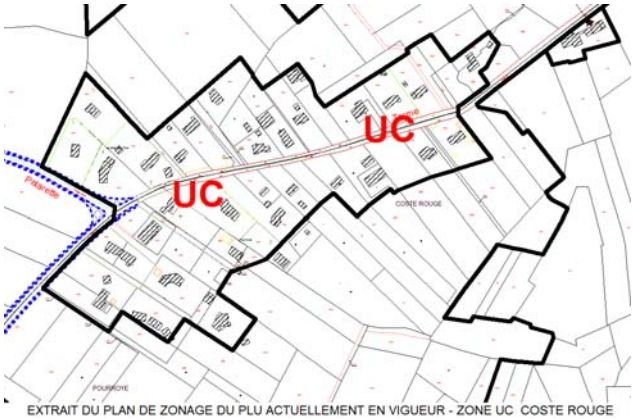
PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU: CLASSEMENT EN ZONE UCe AVEC INTERDICTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

TERRAINS CONSTRUCTIBLES AVEC NOMBRE DE LOGEMENTS

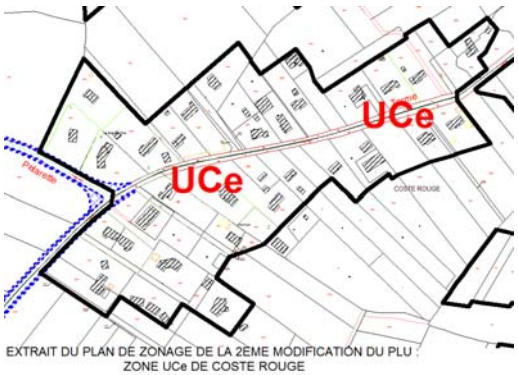
ZONE UC DU QUARTIER DE COSTE ROUGE

ADRET a analysé le nombre potentiel de nouveaux logements : sur la base de 1000m²/lot, il est de 6 nouvelles maisons d'habitations.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de classer la zone en zone UCe, avec interdiction de nouveaux logements dans l'attente d'un renforcement du réseau.



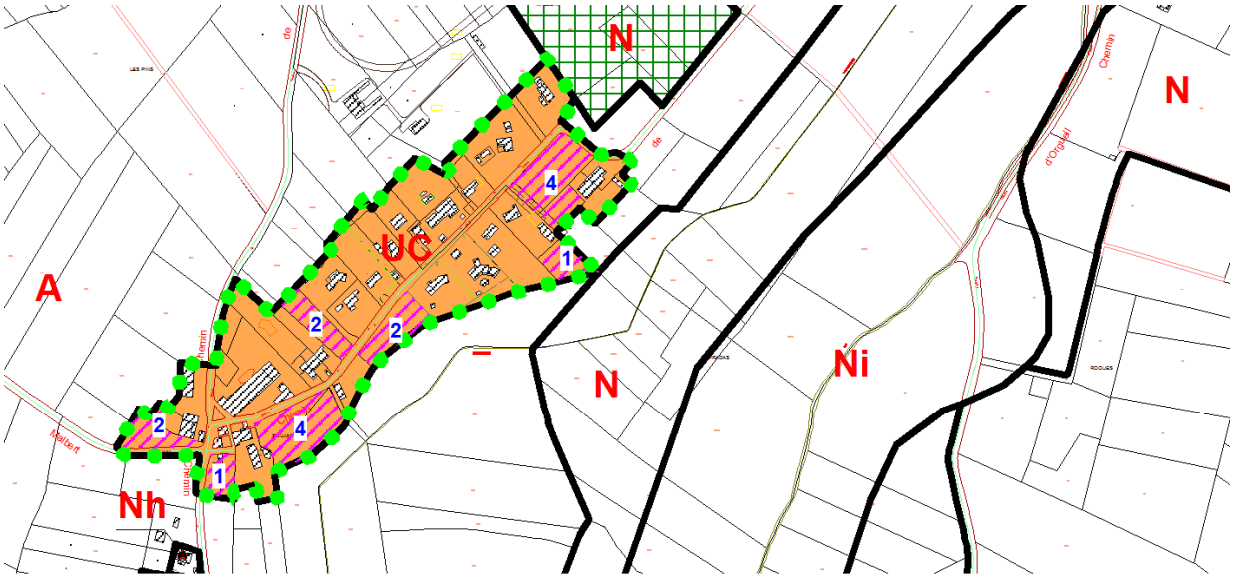
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - ZONE UC COSTE ROUGE



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA 2ÈME MODIFICATION DU PLU : ZONE UCe DE COSTE ROUGE

◆ Quartier Boujac :

NALDEO indique que ce secteur n'aura pas de contrainte à l'urbanisation pour des raisons d'alimentation en eau potable dans la limite de 35 nouveaux branchements :



PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE — ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS — PAS DE PROBLEME D'AEP

PROPOSITION DE LA MODIFICATION DU PLU : MAINTIEN DU CLASSEMENT

TERRAIN CONSTRUCTIBLE AVEC NOMBRE DE LOGEMENTS

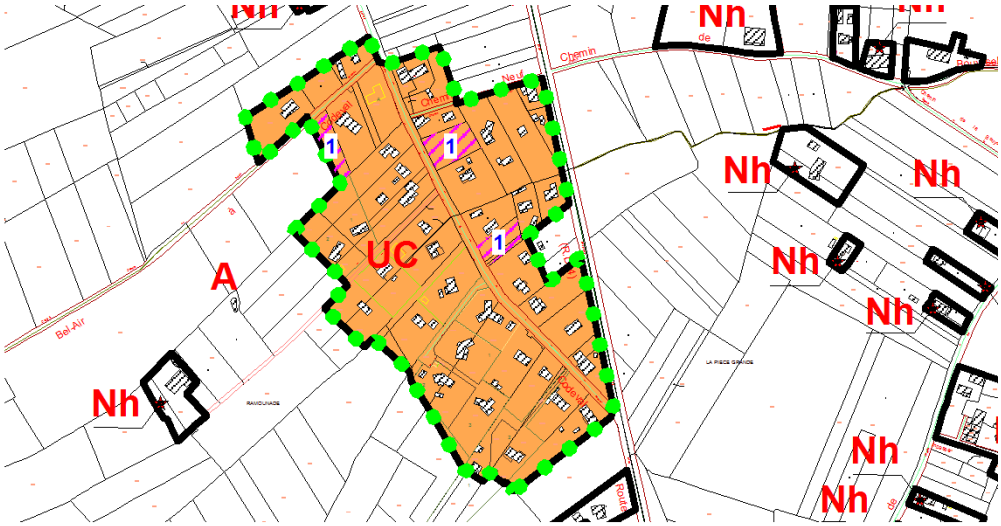
ZONE UC DU QUARTIER DE BOUJAC

Selon l'analyse d'ADRET, cette zone peut accueillir 16 nouvelles maisons sur la base de 1000m²/lot.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de garder le classement en zone UC, sans restrictions liées à l'alimentation en eau potable.

◆ Quartier Ramounade :

NALDEO indique que ce secteur n'aura pas de contrainte à l'urbanisation pour des raisons d'alimentation en eau potable dans la limite de 30 nouveaux branchements :



PRECONISATIONS NALDEO : FERMETURE DE LA ZONE | ZONE SOUMISE A RESTRICTIONS | PAS DE PROBLEME D'AEP

PROPOSITION DE LA MODIFICATION DU PLU : MAINTIEN DU CLASSEMENT

TERRAIN CONSTRUCTIBLE AVEC NOMBRE DE LOGEMENTS

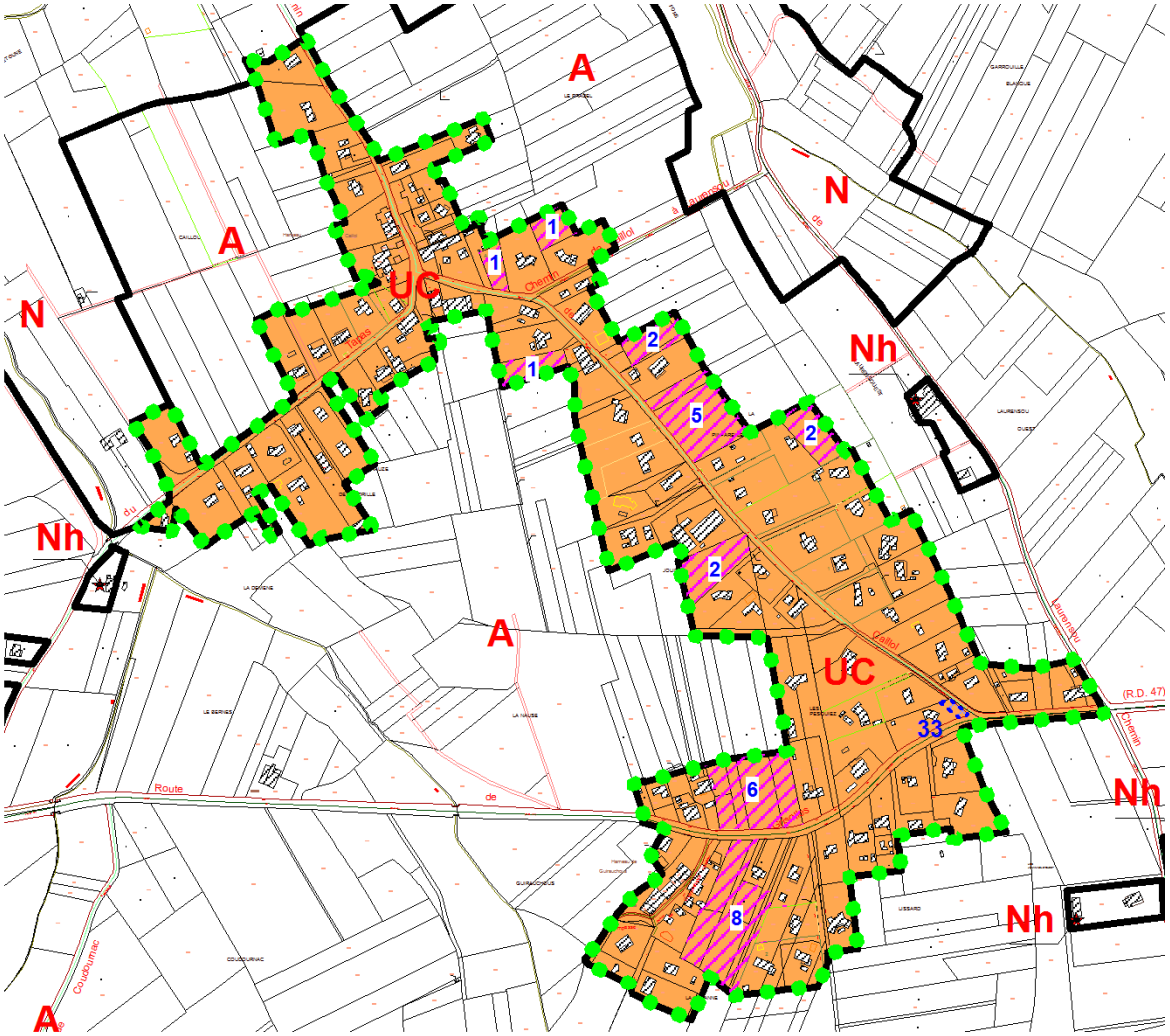
ZONE UC DU QUARTIER DE RAMOUNADE

Selon l'analyse d'ADRET, cette zone peut accueillir 3 nouvelles maisons sur la base de 1000m²/lot.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de garder le classement en zone UC, sans restrictions liées à l'alimentation en eau potable.

◆ Quartier Joliet :

NALDEO indique que ce secteur n'aura pas de contrainte à l'urbanisation pour des raisons d'alimentation en eau potable dans la limite de 70 nouveaux branchements :



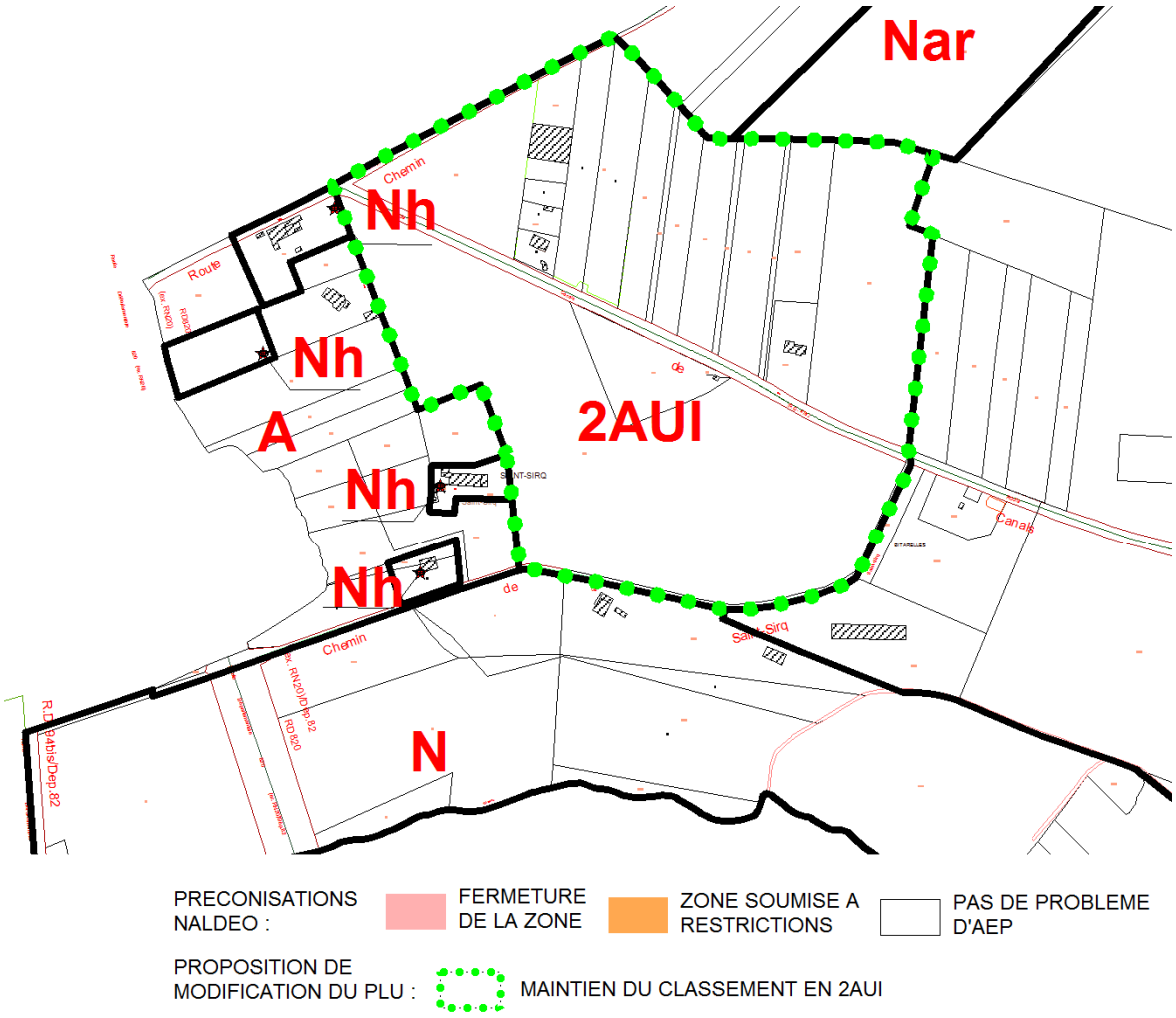
ZONE UC DU QUARTIER DE JOLIET

Selon l'analyse d'ADRET, cette zone peut accueillir 28 nouvelles maisons sur la base de 1000m²/lot.

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de garder le classement en zone UC, sans restrictions liées à l'alimentation en eau potable.

◆ Quartier Saint-Sirq :

NALDEO indique que ce secteur n'aura pas de contrainte à l'urbanisation:



ZONE 2AUI DU QUARTIER DE SAINT-SIRQ

→ **Solution retenue** : La Municipalité de FRONTON décide de garder le classement en zone 2AUI, sans restrictions liées à l'alimentation en eau potable.

3.1.11 Modifications portant sur l'emprise au sol

Les modifications du règlement visant à compenser la suppression du COS et des superficies minimales concernent les zones UB, UBa et UC.

La zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et la zone UBa le sera à terme. La zone UC ne sera pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

✓ Dans le PLU actuel, les articles UB9, UBa9, UC9 indiquent :

« Non réglementé»

→ Dans la deuxième modification, les articles UB9, UBa9, UC9 seront modifiés de la façon suivante :

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri à jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

- Article UB9 : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30,
- Article UBa9 : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30 dans le cas où le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, et de 0.13 dans le cas contraire
- Article UC9 : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.13

✓ **<u>Justifications en rapport au réseau d'assainissement collectif</u>**:

En zones UB et UBa, la création d'un coefficient d'emprise (CES) au sol fixé à 0.30 permettra une densification relativement importante tout en évitant une sur-densification qui serait préjudiciable au cadre de vie des habitants déjà présents dans ces tissus urbains. Par contre, en zone à urbaniser, vierges de constructions, la commune ne créée pas de CES afin d'assurer une densification totalement cohérente avec les objectifs du SCOT et de la loi ALUR.

En ce qui concerne la station d'épuration (STEP), la commune précise que la STEP a une capacité actuelle de 8500 EqH, et qu'elle est pré-équipée pour 17 000 EqH ; actuellement, la STEP traite les effluents de 3700 EqH ; la modification du PLU prévoit le maintien à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUa du Colombier (soit 70 lots environ), de la zone 1AUI de la Dourdenne (15 lots), ainsi que le remplissage des dents creuses de la zone UB (estimée par NALDEO à 350 lots) ; soit un total de 435 lots (nous avons exclu les zones 2AU) : ainsi, la STEP de FRONTON est bien mesure de traiter les effluents correspondants à la modification du PLU : la suppression du COS n'aura donc aucun impact sur le bon fonctionnement de la STEP.

✓ **<u>Justifications en rapport avec l'assainissement autonome des constructions</u>** :

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, la suppression de la surface minimale de constructibilité aura les mêmes conséquences de densification, avec en plus un autre impact potentiel, celui de générer des pollutions dans le milieu hydraulique superficiel car dans de nombreux secteurs, les sols sont impropres à l'épuration directe des effluents domestiques : les dispositions d'assainissement autonome les plus utilisées dans la commune se rapportent à des filtres à sable avec rejet dans le milieu hydraulique superficiel ; or, les effluents épurés gardent une certaine charge polluante, d'autant plus concentrée que la densité de bâti augmente ; il peut en résulter une augmentation de la pollution dans les fossés et les ruisseaux de la commune, déséquilibrant les écosystèmes.

Dans ces conditions, la commune opte pour la création d'un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0.13.

3.1.12 Modifications portant sur l'article 1AUI12

✓ Dans le PLU actuel, le règlement de l'article 1AUI12 indique (1er alinéa) :
« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- *Bureaux, commerces, et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre entamée ; ces surfaces pourront être modulées selon le type de bâti, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible*
- *commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée »*

→ Dans la deuxième modification, l'article 1AUI est modifié de la façon suivante (1er alinéa) :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Bureaux, commerces, et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre entamée ; ces surfaces pourront être modulées selon le type de bâti, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible »

✓ **Justification**:

La nouvelle rédaction permettra d'assouplir légèrement la règle et permettre une plus ou moins grande capacité de stationnement selon la typologie et la vocation du bâti.

3.2 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT (PARTIE GRAPHIQUE)

3.2.1 Modifications liées à des carences AEP :

3.2.1.1 La fermeture de zones à l'urbanisation

CLASSEMENT EN ZONE 2AUe	
PLU ACTUEL	DEUXIEME MODIFICATION
ZONE 1AUa Colombier/Labordette/Matrassou	ILOT 4 : CLASSEMENT EN 2AUe
ZONE 1AU Bordevielle	CLASSEMENT EN 2AUe
ZONE 1AU la Garelle	CLASSEMENT EN 2AUe
ZONE 2AU Adavit	CLASSEMENT EN 2AUe
ZONE 2AU les Standinats-ouest/Balouchan/Camp de Ligonnaud/Peurroye	CLASSEMENT EN 2AUe
ZONE 2AUc les 4 Chemins	Le caractère de la zone indiquera qu'elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après renforcement du réseau AEP
ZONE UBa Marmondian	CLASSEMENT PARTIEL EN 2AUe

✓ **Justification** : confer §3.1.4

3.2.1.2 Le classement en zone UBe/UBae

Dans ces zones, aucun nouveau logement n'est autorisé en raison de carences en réseau AEP :

CLASSEMENT EN ZONE UBa/UBae	
PLU ACTUEL	DEUXIEME MODIFICATION
ZONE UB/UBa le Buguet	CLASSEMENT PARTIELDE LA ZONE UBa EN UBae
ZONE UBa Pourradel/la Bayne	CLASSEMENT EN UBae
ZONE UBa Vergnes	CLASSEMENT EN UBae
ZONE UBa las Coustancios-ouest	CLASSEMENT EN UBae

✓ **Justification** : confer §3.1.4

3.2.1.3 Le classement en zone UCe

Dans ces zones, aucun nouveau logement n'est autorisé en raison de carences en réseau AEP :

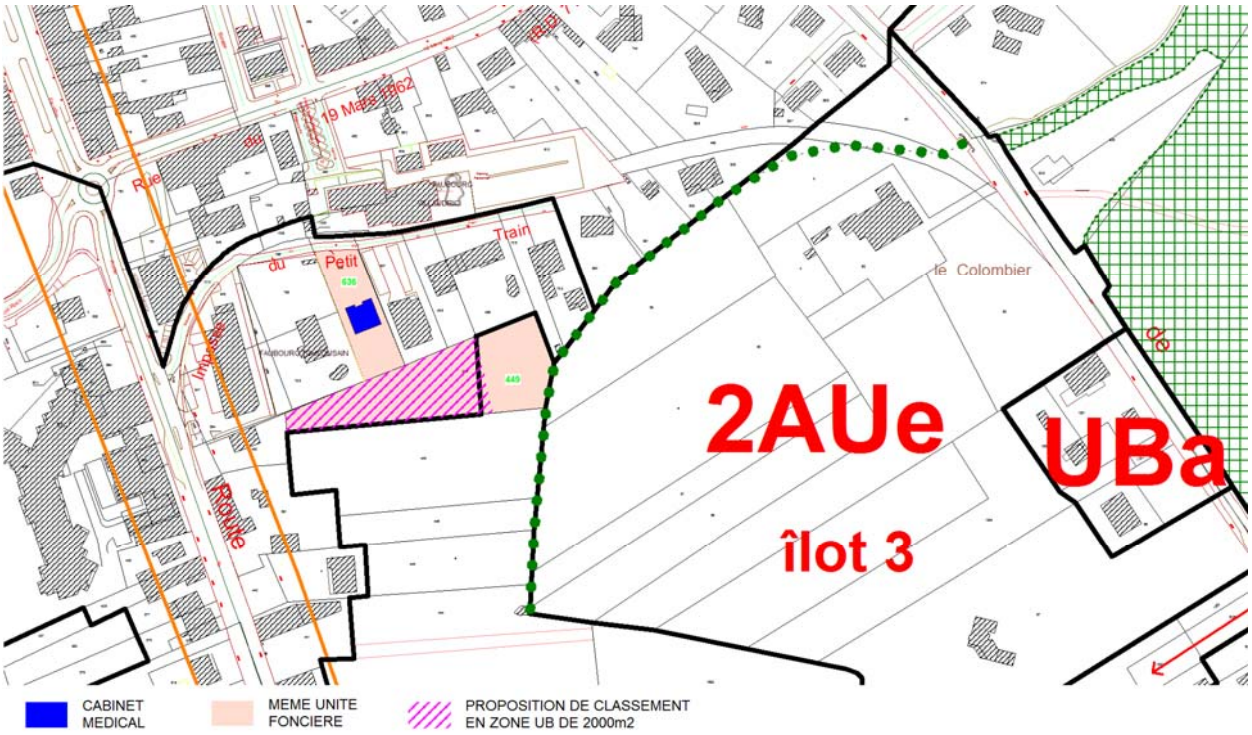
CLASSEMENT EN ZONE UBa/UBae	
PLU ACTUEL	DEUXIEME MODIFICATION
ZONE UB/UBa le Buguet	CLASSEMENT PARTIEL DE LA ZONE UBa EN UBae
ZONE UBa Vergnes	CLASSEMENT EN UBae
ZONE UBa las Coustancios-ouest	CLASSEMENT EN UBae

✓ **Justification** : confer §3.1.4

3.2.2 Modification de classement de la parcelle 449p :

Une partie de la parcelle 449 (2000m²) est reclassée dans la zone urbaine UB qui la jouxte.

✓ **Justification** : Un cabinet médical est établi dans la parcelle 636, en zone UB (accès par l'impasse du Petit Train). Le propriétaire envisage une extension de son cabinet, pour y accueillir de nouveaux corps médicaux (cardiologie, radiologie) ; or, l'extension nécessite une surface de l'ordre de 2000m², et ne peut être envisagée dans cette parcelle ; cependant, la parcelle 448 (incluse dans la zone 1AUa, îlot 5) et la parcelle 636 (incluse dans la zone UB) constituent la même unité foncière ; dans ces conditions, pour favoriser l'émergence de ce projet que la commune de FRONTON considère comme d'intérêt général pour la vie de la cité, il a été décidé de détacher une partie de la parcelle 448 pour la reclasser en zone UB. Cette modification mineure ne remet pas en question l'esprit de l'orientation d'aménagement de la zone AUa du Colombier, îlot 5 :



PROPOSITION DE CLASSEMENT DE LA PARCELLE 448p (ZONE 1AUa DE COLOMBIER) EN ZONE UB

NB : Plan de zonage avant/après 2ème modification : voir §3.1.9 page 17.

3.3 MODIFICATION PORTANT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.3.1 Modifications liées à des carences AEP

L'orientation d'aménagement de la zone 1AUa est modifiée pour tenir compte des carences en AEP affectant de façon +/- importante les différents îlots.

✓ **Justification** : confer §3.1.4. Par ailleurs, compte-tenu des nouveaux éléments (ouverture possible à concurrence de 1.9Ha dans l'îlot 5, priorisation de l'ouverture à l'urbanisation du groupe scolaire dans l'îlot1, prise en compte du permis d'aménager validé à cheval sur les îlots 2, 3 et 4), l'enveloppe des différents îlots a été remaniée ; du coup, les numéros des îlots ne sont plus les mêmes avant et après 2ème modification.

3.3.2 Modifications liées à la légère réduction de l'enveloppe de la zone 1AUa

L'enveloppe de l'îlot 5 de la zone 1AUa de Colombier est très légèrement réduite (-2000m²) en raison du reclassement de la parcelle 448p dans la zone UB qui la jouxte.

✓ **Justification** : confer §3.2.2.

3.4 MODIFICATION PORTANT SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ces modifications concernent le tableau de synthèse des différentes zones que compte le PLU modifié :

ZONES (en Ha)	PLU actuel (M1)	PLU M2	Variation (en Ha) M2/M1
UA	28,7	28,7	0,0
UB	168,2	165,7	-2,5
UBa	158,0	142,3	-15,7
UBae	0	15,7	15,7
UC	85,5	57,1	-28,4
UCe	0	28,4	28,4
UI	20,9	20,9	0,0
1AU,1AUa	40,9	11,8	-29,1
1AUI	23,9	23,9	0,0
2AU, 2AUe, 2AUL, 2AUc	105,5	137,1	31,6
A	3450,2	3450,2	0,0
N	523,8	523,8	0,0
SURFACE TOTALE	4606	4606	0,0

4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

L'article R123.8 du code de l'environnement stipule que :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

Le dossier de la deuxième modification du PLU de FRONTON est conforme à l'article R123.8 du code de l'environnement :

- Il ne fait pas l'objet d'une étude d'impact ou d'une évaluation environnementale : en effet, le décret du 23/08/2012, qui introduit la notion d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme susceptibles d'être éligibles à l'évaluation environnementale ne mentionne pas la procédure de modification ; le même décret

ne fait état d'une évaluation environnementale obligatoire pour une procédure de modification que lorsque cette dernière porte sur les PLU qui, situés en zone de montagne, prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation ; ce n'est pas l'objet de la présente modification,

- La présente notice explicative constitue la note de présentation demandée à l'article R123.8 du code de l'environnement ; on en rappellera ici les principales caractéristiques : le maître d'ouvrage est la commune de FRONTON ; l'objet de l'enquête publique réside dans la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de FRONTON, et est conforme au code de l'urbanisme ; les caractéristiques du projet de modification portent sur des modifications :
  - ◆ du règlement (parties écrite et graphique) du PLU concernant :
    - ✓ le remplacement de la notion de SHON et de SHOB par celle de surface de plancher,
    - ✓ l'article 2 de la zone 1AUa,
    - ✓ l'article 12 de la zone 1AUI,
    - ✓ les capteurs solaires,
    - ✓ l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives,
    - ✓ le bâti annexe,
    - ✓ le stationnement des véhicules dans le centre historique du bourg,
    - ✓ la limitation des possibilités de densification qui résultent de la suppression du COS[7] par la loi ALUR[8] du 24 Mars 2014,
    - ✓ la limitation des possibilités de densification qui résultent de la suppression des superficies minimales de constructibilité par la loi ALUR du 24 Mars 2014,
  - ◆ de l'orientation d'aménagement du PLU portant sur l'enveloppe de la zone 1AUa.
- Ce projet de modification du PLU n'entraîne pas d'incidence notable sur l'environnement : en effet, aucune modification ne porte directement ou indirectement sur l'environnement : les milieux naturels identifiés dans le PLU sont intégralement préservés ; la densification voulue par la loi ALUR ne concerne que les tissus urbains existants ; certaines zones urbaines ou à urbaniser sont reclassées en zone à urbanisation différée (AUo) en raison de carence en réseau AEP, ce qui ne génèrera aucune incidence négative sur l'environnement.
- L'enquête publique concernant le projet de la deuxième modification du PLU est régie par l'article L123.10 du code de l'urbanisme, en particulier le dossier soumis à l'enquête comprend, dans la note de synthèse, les avis recueillis en application des articles L. 121.5, L. 123.8, L. 123.9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123.6 du code de l'urbanisme[9]. L'enquête publique fait suite à : 1) l'élaboration du

[7] COS : Coefficient d'occupation du sol

[8] Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

[9] Mais cet article ne concerne pas la procédure de modification des PLU ; il n'y a donc pas lieu de demander l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles

dossier de la deuxième modification du PLU, élaboré par ADRET en étroite collaboration avec la commune de FRONTON ; 2) à la concertation auprès des personnes publiques associées (dans le cadre de cette concertation, des modifications sont apportées au dossier conformément à la note de synthèse de réponse aux avis des PPA),

- le dossier de modification du PLU ne donne pas lieu à l'organisation d'un débat public,
- le projet de modification ne relève pas des articles L214.3, L341.10, L411.2 du code de l'environnement, ni des articles L311.1 et L3112.1 du code forestier.