



CITADIA

une société
du groupe **SCET**
CONNECTIONS
NOS TALENTS

• Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FRONTON

**Mémoire en réponse aux avis des Personnes
Publiques Associées**

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN CONSEIL

AVIS RÉÇUS

PPA	Avis reçus
RÉGION OCCITANIE	Accusé de réception
CMA OCCITANIE HAUTE-GARONNE	Avis favorable
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE	Avis favorable avec deux réserves
CCI TOULOUSE HAUTE-GARONNE	Avis favorable
CC DU FRONTONNAIS	Avis favorable avec observations
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE	Avis favorable avec observations
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	Avis favorable avec réserves et observations
SCoT DU NORD TOULOUSAIN	Avis favorable avec recommandations et remarques

RÉPONSES AUX AVIS RÉÇUS

Elément	Réponse
RÉGION OCCITANIE ACCUSÉ DE RÉCEPTION	
Sans objet.	

Elément	Réponse
CMA OCCITANIE HAUTE-GARONNE AVIS FAVORABLE	
Sans objet.	

Elément	Réponse
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE AVIS FAVORABLE	
Sans objet.	

Elément	Réponse
CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES	
Elément n°1 Réserve « Nous maintenons toutefois notre remarque sur la modification du règlement de la zone N sur les clôtures. La zone naturelle intégrant des parcelles valorisées par l'agriculture, nous demandons la suppression de la réglementation proposée sur les clôtures qui ne reprend que partiellement la réglementation en vigueur : article L. 372-1 du code de l'environnement modifié par la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Nous demandons que la rédaction de l'article sur les clôtures fasse référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole »	<p>Les ajouts seront modifiés afin d'intégrer la liste des exceptions mentionnés à l'article L.372-1 du code de l'environnement, intégrant notamment les exceptions liées aux activités agricoles à savoir :</p> <p>« Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :</p> <p>1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;</p> <p>2° Aux clôtures des élevages équins ;</p> <p>3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;</p> <p>4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;</p> <p>5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;</p> <p>6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole</p>

	<p>définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;</p> <p>7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;</p> <p>8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;</p> <p>9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. »</p>
<p>Elément n°2 Réserve</p> <p>« Nous précisons également que la Chambre d'agriculture demande que soit retenu le haut des fourchettes de densités prévues par le SCoT pour limiter la consommation foncière, soit 30 logements par hectare au sein des OAP. »</p>	<p>Les densités prévues dans le cadre de la programmation du PLU demeurent inchangées par rapport au document actuellement opposable. La procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier les orientations générales du PLU de 2019 et sa programmation urbaine associée.</p> <p>De plus, les OAP nouvellement créées et/ou ajustées permettent de répondre aux objectifs avec des fourchettes de densité prévue en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain. Quelques exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> -OAP Garrigues = environ 50 logements/ha ; -OAP Avenue de Saint-Exupéry = environ 40 logements/ha ; -OAP zone 1AU (Route de Toulouse - Résidence séniors) = environ 50 logements/ha ; -OAP Zone d'entrée de ville sud (excluant les voiries, le secteur sud et la prise en compte de la Sérapai cordigera) = environ 30 logements/ha

Elément	Réponse
<p align="center">CCI TOULOUSE HAUTE-GARONNE</p> <p align="center">AVIS FAVORABLE</p>	
Sans objet.	

Elément	Réponse
<p align="center">CC DU FRONTONNAIS</p> <p align="center">AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS</p>	
<p>Elément n°1 Observation</p> <p>« Dans un souci de lisibilité des planches graphiques du Règlement, en cohérence avec le livret des OAP, nous préconisons de numérotter les secteurs soumis à OAP. »</p>	<p>Un système de numérotation sera ajouté au dossier final pour approbation, afin de permettre une meilleure lisibilité des pièces du PLU.</p>
<p>Elément n°2 Observation</p> <p>« Nous vous invitons également à retravailler la cohérence entre les secteurs présentés en OAP opposables dans le livret, et dans la notice de présentation, notamment sur le secteur UB. »</p>	<p>Le dossier final pour approbation veillera à la cohérence entre les secteurs présentés dans le cahier des OAP et les différentes pièces constitutives de ce dossier.</p>
<p>Elément n°3 Observation</p> <p>« Pour ce qu'il en va de l'imposition de clôtures végétales (haies vives) et hydrauliquement transparentes en limite de la zone inondable</p>	<p>Un renvoi aux paragraphes concernés du règlement sera effectué.</p>

identifiée au document graphique, un renvoi sur l'article du règlement du PLU serait facilitateur. »	
Elément n°4 Observation « Concernant l'identification de secteurs à valeur paysagère, il serait préférable de distinguer la valorisation de ces éléments « LP » au règlement graphique, au regard de leurs deux classements (L151-19 et L151-23). En effet, les régimes de préservation pourraient concerner la trame verte et Bleue ; valorisation « pour motifs d'ordre écologique » (L151-23), puis concerner les éléments de paysages au sens plus large; valorisation pour motifs « d'ordre culturel, historique ou architectural » (L151-19). »	Les dispositions réglementaires sont énoncées dans le chapitre 1 du règlement écrit et précisent les obligations sur les éléments concernés par les articles L151-19 et L151-23.
Elément n°5 Observation « En matière de conditions architecturales et paysagères pour la construction des annexes en cohérence avec l'aspect du bâti existant, maçonnerie et toiture, l'instruction peut s'avérer très contraignante et n'auraient pas vocation à faire l'objet de dérogations. Aussi, il n'existe pas de règles de prospects pour l'implantation des annexes. Cela pourrait venir la règle concernant ce type de construction. »	La rédaction du règlement écrit sera précisée pour ne concerner les annexes qu'à partir d'une certaine surface de plancher.
Elément n°6 Observation « Pour le changement de destination du domaine viticole CASSIN, nous attirons votre attention sur le niveau de détail de la nouvelle destination du secteur. Nous vous invitons à définir la destination et sous-destination au titre de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. De plus, les aménagements, notamment pour le stationnement, les cheminements, l'accessibilité etc., qui concernent cette nouvelle destination envisagée ne sont pas décrits. »	Des détails complémentaires pour ce changement de destination seront ajoutés.
Elément n°7 Observation « Les changements de zonage opérés peuvent entraîner une modification du coefficient de l'emprise au sol et des droits à construire, et certains peuvent être minorés par ce changement. Nous attirons votre attention sur une potentielle double instruction à prévoir pour certains dossiers. »	<p>Dans certains cas, il est possible que le reclassement induise des droits moins importants en zone UC / secteurs UCe.</p> <p>Lors de la révision du PLU en 2019 et au regard des problématiques d'adduction en eau potable sur certains secteurs, la collectivité a souhaité autoriser uniquement les extensions / surélévations des constructions existantes et les annexes dans une certaine limite et interdire toutes nouvelles constructions pour éviter une sur-densification sur des secteurs insuffisamment pourvus en eau potable.</p> <p>A la différence, dans les seuls secteurs UC (hors UCe), la règle d'emprise au sol différenciée entre 1er rang et 2ème rang a été fixée dans l'objectif de limiter au maximum l'urbanisation dite « en drapeau » et limiter les droits à bâtir sur ces secteurs d'habitat diffus tel que le SCOT Nord Toulousain l'impose et la législation en vigueur également.</p>
Elément n°8 Observation « En zone UB, il est bien noté que cette possibilité d'implantation ne concerne que la zone en agglomération (panneau de signalisation de commune).	La rédaction sera adaptée pour les autres voies : soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans l'ajout d'une règle pour les autres voies, « l'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait de 3 mètres) ». La rédaction de cette règle appelle une confirmation. L'implantation n'est donc pas libre mais imposée à l'alignement ou 3 mètres. La rédaction en l'état de cet article sur le traitement de la bande de recul ne peut être considérée comme une règle et ne sera donc pas imposée lors de l'instruction. »	
Elément n°9 Observation « L'article L151-41 / 6° du Code de l'urbanisme spécifie que la servitude du PAPAG interdit les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (autre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existants comme cela est bien spécifié dans la modification du PLU). Il convient donc de préciser ce seuil dans la définition de ce PAPAG sur le secteur à fort potentiel de requalification urbaine. »	La modification n°2 du PLU de Fronton définit bien un seuil maximal de superficie pour les constructions et installations au sein de son règlement écrit. Il s'agit d'une autorisation pour « Les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher ». Au-delà de ce seuil, les constructions et installations sont interdites.

Elément	Réponse
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS	
Elément n°1 Observation « ZAE de la Dourdenne : il est indiqué la future connexion RD 4 / RD 4E (projet de giratoire conventionné entre la Communauté de Communes du Frontonnais et le Conseil départemental, le 9 novembre 2022). Il serait donc nécessaire d'indiquer que l'accès existant de la RD 4E sur la RD 4 sera supprimé à terme »	Cette précision sera apportée. Le CD31 sera consulté en amont de la réalisation des opérations d'aménagement pour celles qui jouxtent le domaine routier départemental : OAP Garrigues (RD4G + RD4), OAP entrée de ville zone UF (RD4 et RD87), OAP Vignerons (RD47), OAP Plaine des sports (RD29).
Elément n°2 Observation Le projet de carrefour à aménager en agglomération sur la RD 4G devra être intégré dans l'étude d'urbanisation en cours, réalisée par la Communauté de Communes et la commune de Fronton.	Le CD31 sera consulté en amont de la réalisation des opérations d'aménagement pour celles qui jouxtent le domaine routier départemental : OAP Garrigues (RD4G + RD4), OAP entrée de ville zone UF (RD4 et RD87), OAP Vignerons (RD47), OAP Plaine des sports (RD29).
Elément n°3 Observation Concernant l'accès urbain sur la RD 4, la commune et la Communauté de Communes devront associer le secteur routier de Villemur dans le choix d'aménagement. Selon le projet, une convention pourra être établie entre la Communauté de Communes et le Conseil départemental.	
Elément n°4 Observation De même, pour ce qui concerne la RD 29 route de Castelnau, liaison avec la plaine des sports, et la RD 47 route de Nohic, la Verdure, en agglomération. Le secteur routier devra être associé dans les choix d'aménagement des carrefours et des conventions pourront être établies selon les projets.	
Elément n°5 Observation Zone RD 4 route de Toulouse : aucun accès ne sera créé sur la RD 4, seul un accès exclusif sur la	L'accès sur la RD87 a été travaillé en amont avec les services routier du Département. Les accès de la zone UF et Uba se feront bien sur la

RD 87, que ce soit pour la zone UF ou UBa. La zone UF sortira sur la RD 87, route de Castelnau, en face de la sortie de la future zone UBa. La zone UBa « en triangle » doit sortir sur la RD 87 route de Villaudric.	RD87
Elément n°6 Observation « En conséquence, dans le règlement écrit, il est nécessaire de supprimer le 4 ^e paragraphe de l'article UF8 (« une connexion sécurisée et adaptée devra être réalisée au carrefour des RD 4 et RD 87 ») »	Ce paragraphe sera retiré du règlement écrit.

Elément	Réponse
<p align="center">DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES</p> <p align="center">AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES ET OBSERVATIONS</p>	
<p>Elément n°1 Réserve</p> <p>« Depuis le 25 août 2021, en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Cet échéancier concerne les secteurs d'habitat mais également les secteurs à vocation économique.</p> <p>La présente modification, qui fait largement évoluer plusieurs éléments concernant les OAP du PLU en vigueur, doit respecter cette obligation. Celle-ci constitue par ailleurs une opportunité d'organiser et de phaser le développement communal, même si elle doit rester en cohérence avec le PADD, dont l'horizon a été fixé à 2030.</p> <p>En outre, cet échéancier favorisera la mise en place d'une planification plus fine des projets de développement, et contribuera à limiter une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers trop rapide pour la commune. En effet, d'après les données du portail de l'artificialisation, la commune de Fronton connaît ces dernières années un mode de développement fortement consommateur d'espaces : 73 ha ont été consommés sur la période 2011-2021, et déjà 8,3 ha pour la seule année 2021.</p> <p>Enfin, l'intégration de cet échéancier peut être l'occasion de faciliter la lecture de la présente modification, en ajoutant dans la notice un tableau récapitulatif des secteurs d'OAP présentant, au-delà des éléments de calendrier, les surfaces de chaque secteur et le nombre de logements programmés, avant et après modification. »</p> <p>[...]</p>	<p>Un échéancier sur les zones AU du PLU sera ajouté pour l'approbation du document, permettant la bonne compréhension de la stratégie communale sur ses zones à urbaniser.</p>

<p>« La DDT émet un avis favorable sur cette procédure de modification sous réserve d'amender le dossier avant approbation sur les 2 points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU » 	
<p>Elément n°2 Réserve « La commune de Fronton souhaite réduire la zone agricole par la présente procédure en basculant 3 parcelles de la zone A en zone Uba, en réponse à un jugement du tribunal administratif. Or, si sur le fond cette évolution n'appelle pas de remarques, sur la forme, en application du code de l'urbanisme, il faudrait a minima une procédure de révision allégée pour procéder à cette réduction de la zone A. Deux courriers d'observations du service en charge du contrôle de légalité ont déjà rappelé ce point à la commune dans le cadre de procédures précédentes. [...] La DDT émet un avis favorable sur cette procédure de modification sous réserve d'amender le dossier avant approbation sur les 2 points suivants : [...]»</p> <ul style="list-style-type: none"> • « maintenir les parcelles E829, 830 et 831 au sein de la zone agricole, les évolutions faisant suite au jugement du tribunal administratif devant être traitées dans le cadre d'une procédure de révision allégée. » 	<p>Cet objet sera retiré du dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU.</p>
<p>Elément n°3 Observation « L'OAP « centre-ville » : Le périmètre de l'OAP évolue en tenant compte des opérations déjà réalisées, ce qui n'appelle pas de remarques. En revanche, il est regrettable que des densités parmi les plus élevées prévues sur l'OAP soient situées à l'extrémité sud-est du projet, qui jouxte une zone agricole. Ce choix pose question en matière de transition avec l'espace agricole attenant, qui n'a pas vocation à être ouvert à l'urbanisation. De plus, le principe d'une voirie à créer, à moyen-long terme, est également affiché en dehors de l'OAP, pour rejoindre la route départementale 29. En l'état, il est important de rappeler que tout besoin de voirie destiné à desservir une zone urbaine ne peut pas s'implanter en zone agricole ou naturelle. »</p>	<p>Les densités les plus importantes ne sont envisagées à l'extrémité est de l'OAP centre-ville mais bien dans la zone 1AU (au nord de l'école Marianne) et au sein des zones 2AU qui ne sont pour le moment pas ouvertes à l'urbanisation. Pour les principes de voiries, il est entendu qu'aucune voirie ne trouvera place en zone A ou N. Ces principes de raccordement de voirie avaient été pensés à long terme, au-delà de 2030. En l'état, et comme démontré dans le dossier de modification n°2, la commune ambitionne de réorienter le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée.</p>
<p>Elément n°4 Observation « L'OAP « avenue Escudier » Les principes d'orientation vont dans le bon sens, et permettront la bonne reconversion du site de l'école maternelle Garrigues, qui est en maîtrise foncière publique. L'OAP reste toutefois moins précise que les projets esquissés dans le cadre des réflexions préalables menées sur ce secteur,</p>	<p>Consciente des impératifs de transition écologique, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation du centre-bourg, la municipalité souhaite voir émerger un programme d'aménagement garantissant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la qualité / innovation urbaine, architecturale et</p>

<p>notamment sur les emplacements bâtis et les espaces de verdure: la commune est invitée à rester vigilante pour tendre vers un projet qualitatif correspondant aux travaux de l'atelier flash rappelés dans le rapport de présentation (page 79).»</p>	<p>paysagère au service de l'intérêt général. La requalification urbaine du site de l'actuelle école J. Garrigues est un projet d'envergure porté pour l'équipe municipale dans le cadre du programme "Petites Villes de Demain".</p>
<p>Elément n°5 Observation L'OAP Secteur « entrée de ville sud » Les orientations prévues permettront d'apporter de la diversité fonctionnelle sur ce secteur stratégiquement situé en entrée de ville, en autorisant la création de logements, l'implantation de l'activité vinicole et la mise en place d'un espace naturel préservé correspondant aux secteurs sur lesquels la « Sérapia en cœur », espèce protégée, a été relevée par inventaire du conservatoire national botanique (CBN). À noter que les points d'observations du CBN réalisés l'été dernier (illustration à droite), diffèrent de ceux présentés page 74 du rapport de présentation (illustration à gauche). Ce sont donc les points d'observations, réalisés Tété dernier par le CBN (à droite), qui devront être pris en compte pour définir le périmètre mis en défens par l'aménageur dans la perspective des travaux, avec une attention particulière pour la limite nord. Au-delà de l'absence d'anthropisation, il sera nécessaire de prévoir à terme une mise en gestion de cette parcelle, afin de maintenir l'état des stations de la sérapia en cœur.</p>	<p>Le reclassement des parcelles F466 (en partie), F946, F948 et F954 de la zone UF vers UBa est également réalisé en vue d'accueillir un projet à vocation d'habitat dense qui tient compte des sensibilités environnementales du site (Cf. présence d'une espèce protégée : Sérapia en cœur). Le projet à l'étude a fait l'objet d'échanges et de réunions de travail entre les services de la DREAL Occitanie, le service Environnement, Eau et Forêt (SEEF) de la DDT 31, le porteur de projet et la commune de Fronton.</p>
<p>Elément n°6 Observation « Un bâtiment situé sur le domaine viticole de Cassin est identifié comme pouvant changer de destination au sein de la zone agricole du PLU. Cette évolution, dont l'objet est de régulariser la création de 5 gîtes et d'une salle de réception, doit être davantage justifiée dans la partie relative au rapport de présentation. Sont particulièrement attendues des précisions sur la destination d'origine du bâti, la capacité des réseaux présents (eau, électricité) et des photographies complémentaires qui permettraient à la fois de conforter la qualité du site et de délimiter, parmi le corps de ferme, la partie des bâtiments susceptibles de changer de destination. »</p>	<p>Des détails complémentaires pour ce changement de destination seront ajoutés.</p>

Elément	Réponse
<p align="center">SCoT du Nord Toulousain AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS ET REMARQUES</p>	
<p>Elément n°1 Recommandation « Sur le périmètre de l'OAP secteur « Avenue de Grisolles Le syndicat a constaté un périmètre d'OAP différent entre sa représentation schématique</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du dossier de modification de droit commun du PLU.</p>

<p>dans le document « Cahier des OAP » (figure 2) et le règlement graphique (figure 4).[...] Il conviendrait de mettre en cohérence la représentation schématique de l'OAP avec le règlement graphique du projet de modification du PLU de Fronton. »</p>	
<p>Elément n°2 Recommandation</p> <p>« Au projet de règlement graphique et comme explicité dans la notice explicative, il est prévu six secteurs à urbaniser (zone 1AU) à vocation résidentielle ou mixte. Le règlement graphique délimite également plusieurs secteurs à urbaniser fermés (zones 2AU). Dans la majorité de ces secteurs, il est élaboré des Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) permettant de décrire les projets comprenant les choix d'aménagements et notamment le nombre de logements attendus. Il est prévu un phasage des opérations d'aménagement au sein de chaque OAP. En déduisant les logements déjà réalisés sur certaines phases de ces OAP, il est prévu la création d'environ 378 à 428 logements. Il est donc constaté un phasage des opérations d'aménagements dans chaque OAP, mais une absence de phasage globale des zones à urbaniser.</p> <p>Le SCoT porte un objectif d'urbanisation maîtrisé, décliné notamment par la prescription 123 du D.O.O demandant aux documents de planification urbaine de déterminer des modalités d'ouverture progressive des zones à urbaniser.</p> <p>Recommandation : Il conviendrait, dans la mesure du possible, de préciser un phasage pour les zones à urbaniser (zones AU) pour une recherche de maîtrise de l'accueil de population en fonction des capacités des équipements et réseaux. »</p>	<p>Un échéancier sur les zones AU du PLU sera ajouté pour l'approbation du document, permettant la bonne compréhension de la stratégie communale sur ses zones à urbaniser.</p>
<p>Elément n°3 Remarque</p> <p>« L'OAP secteur « Garrigues » traduit des orientations d'aménagement pour la requalification urbaine du site de l'école J. Garrigues afin d'accueillir majoritairement des logements et du commerce. Elle traduit plusieurs aménagements en termes de renouvellement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, de qualité urbaine et de paysage.</p> <p>Remarque : Le SCoT porte un objectif d'aménagement et de requalification des espaces urbains qualitatif décliné notamment dans les prescriptions 121 et 122 du D.O.O. L'OAP répond à ces principes d'aménagements. La densité de 45 à 60 logements, la recherche d'une mixité sociale et de fonction ainsi que l'intégration du projet dans son environnement s'inscrit dans une véritable réflexion de projet urbain et de revitalisation de centre-bourg. »</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponses particulières. Elle soutient l'initiative de la commune.</p>
<p>Elément n°4 Remarque</p> <p>Dans le cadre du projet de requalification du site de l'école maternelle J. Garrigues, le</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponses particulières. Elle soutient l'initiative de la commune.</p>

<p>Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a pour ambition de « replacer le projet de recomposition du site de l'école à une échelle géographique plus large de manière à faire le lien avec les fonciers bâtis et non bâtis adjacents et les principaux pôles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de la ville. » (notice explicative p.35-36). Au projet de règlement écrit, à l'article UA-2, ce périmètre limite les droits à bâtir pour une période de 5 ans maximum, en permettant seulement l'extension des constructions existantes et les annexes dans une limite de 50m² de surface de plancher (notice explicative p.45). Ces règles permettent à la commune de maîtriser l'évolution de ce secteur afin de prendre le temps d'élaborer un projet d'ensemble sur le quartier.</p> <p>Remarque : Le SCoT demande aux communes du territoire d'optimiser les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée. La prescription 113 demande à chaque document d'urbanisme de prioriser la production de nouveaux logements en densification, notamment par l'utilisation planifiée des possibilités de renouvellement urbain. Le PAPAG répond à cet objectif en intégrant au PLU de Fronton un outil participant à son renouvellement urbain. Le syndicat salue cette initiative de recomposition urbaine, contribuant à une urbanisation économe en espace.</p>	
<p>Elément n°5 Remarque La commune de Fronton décide d'étendre le périmètre existant de protection de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme afin de « renforcer et sécuriser le commerce et l'artisanat de proximité dans son cœur de ville » (notice explicative p.12). Le centre-bourg de Fronton est désigné comme secteur d'implantation de centralité urbaine dans le Document d'Aménagement Artisanat et Commercial (DAAC) du SCoT.</p> <p>Remarque : La prescription 103 du DOO demande aux documents d'urbanisme de favoriser le maintien et le développement du commerce par priorité dans les centres-bourgs. Cette initiative répond à l'objectif du SCoT de privilégier le maintien et la dynamisation du commerce de centre-bourg.</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponses particulières. Elle soutient l'initiative de la commune.</p>