

**Pôle Planification
et Habitat**

3 rue du Vigé - CS
20053
31620 Boulloc

A l'attention de Monsieur Le Maire

HOTEL DE VILLE
Esplanade Marcorel
31620 FRONTON

Boulloc, le 02 avril 2024

OBJET : avis CCF / 2^{ème} modification du PLU

Notre référence courrier
letPLANIF04.24-
PLU202-M2

Commune de FRONTON

Monsieur le Maire,

Affaire suivie par :
Marion BORRULL

Dans le cadre de la notification du projet de **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton**, et après lecture des éléments fournis, vous trouverez ci-dessous quelques remarques facilitant votre démarche.

Tout d'abord, concernant le souhait d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU dans un objectif de continuité urbaine et d'un secteur stratégique, la CC du Frontonnais partage la non-opportunité, au regard de l'analyse des capacités foncières effectuée estimant la réponse du PLU en vigueur aux besoins comme suffisante.

En matière d'adaptations des OAP :

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.

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.

Concernant les modalités d'aménagement, sur le secteur des Vignerons, l'ouverture de la phase 2 est conditionnée à ce que 80% des chantiers de la phase 1 soient ouverts à la

construction. Dans le cadre de l'instruction, cela sous-entend que 80% des déclarations d'ouvertures de chantier devront avoir été déposées.

Pour ce qu'il en va de l'imposition de clôtures végétales (haies vives) et hydrauliquement transparentes en limite de la zone inondable identifiée au document graphique, un renvoi sur l'article du règlement du PLU serait facilitateur.

La question du pluvial est un enjeu fort dans les aménagements à venir. L'ajout d'orientations en ces termes dans les OAP seront bénéfiques en matière de gestion des eaux pluviales sur ces secteurs de projet ; « Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau (...) Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...) ». Afin de sécuriser les décisions des autorisations d'urbanisme, ces orientations devront être décrites dans la notice de l'opération d'aménagement. En revanche, cela ne se traduit pas par une règle écrite dans le PLU à imposer lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agira donc de veiller à la bonne intégration de ces dispositions dans les échanges préalables, entre les porteurs de projet et la commune.

En matière de traitement du paysage et de l'aspect des constructions :

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). Nous attirons votre attention sur le fait que des certificats d'urbanisme ont été délivrés sur certaines des parcelles concernées et sont susceptibles de cristalliser la règle jusqu'au 30/12/2024 et 2/08/2025.

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.

En matière d'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination :

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.

En matière de reclassement et changement de zone :

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.

En matière de modifications des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

En zone UB, il est bien noté que cette possibilité d'implantation ne concerne que la zone en agglomération (panneau de signalisation de commune).

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.

En matière de création d'un PAPAG :

L'article L151-41 / 6° du Code de l'urbanisme spécifie que la servitude du PAPG 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.

In fine, nous attirons votre attention sur les données au format CNIG à construire pour l'approbation de votre procédure. Nous vous demandons donc de fournir le résultat du validateur ne mentionnant aucune erreur lors du téléversement du dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Vice-Président,

Serge TERRANCLE



