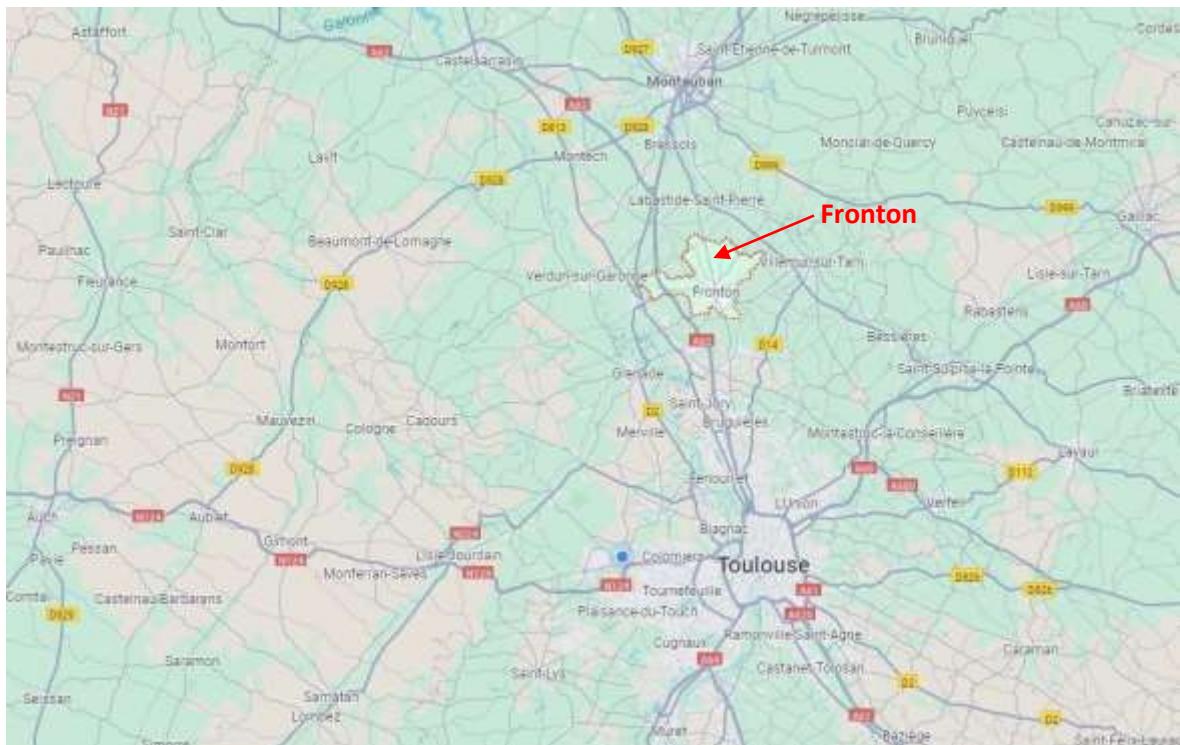


ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21/05/2024 au jeudi 20/06/2024

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fronton (31620)



Rapport d'enquête de la Commissaire Enquêteur Jeanne-Marie Costes

Fiche signalétique

Objet du dossier soumis à l'enquête publique	Modification n°2 du PLU de Fronton (31620)
Autorité organisatrice et siège de l'enquête	Hôtel de ville 1 Esplanade Marcorelle BP 3 – 31620 FRONTON
Appui technique pour la réalisation du dossier d'enquête	Citadia/Even
Arrêté prescrivant l'enquête publique	Arrêté municipal signé par Monsieur le Maire, Hugo CAVAGNAC, le 26/04/2024
Commissaire Enquêteur (suppléant)	Madame Jeanne-Marie COSTES Désignation par le Tribunal Administratif de Toulouse le 11/04/2024 (n°E24000046/31)
Date et durée de l'enquête publique	Du mardi 21 mai 2024 à 8h30 au jeudi 20 juin 2024 à 18h soit 31 jours consécutifs
Lieu de consultation du dossier d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Mairie de Fronton • Site internet de la ville www.mairie-fronton.fr • Registre dématérialisé https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-fronton
Permanences de la Commissaire Enquêteur	26 personnes sont venues aux 3 permanences (dont 24 différentes) : <ul style="list-style-type: none"> • Mardi 21/05/2024 de 8h30 à 11h30 • Mercredi 05/06/2024 de 14h à 17h • Jeudi 20/06/2024 de 15h à 18h
Publicité légale de l'enquête	Le Petit Journal de Haute-Garonne du 02 au 08 mai 2024 et du 23 au 29 mai 2024 La Dépêche du Midi 02/05/2024 et 23/05/2024
Possibilités pour le public de faire part de ses observations	<ul style="list-style-type: none"> • Voie postale, à la Mairie, à l'attention de la Commissaire enquêteur • Registre papier à la Mairie • Mail à modification-2-plu-fronton@mail.registre-numerique.fr • Registre dématérialisé https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-fronton
Nombre de réponses des PPA (yc MRAe)	10
Nombre de contributions du public	37 contributions : <ul style="list-style-type: none"> • Orales lors des permanences : 22 • Registre papier (yc courrier AR) : 4 • Registre dématérialisé (yc courriels) : 11
Remise du PV de synthèse	Réunion le mercredi 26 juin 2024 à la Mairie
Date du mémoire en réponse de la Mairie	Mail du jeudi 04 juillet 2024
Date de transmission du rapport d'enquête avec avis motivé	Jeudi 18 juillet 2024

Sommaire

1. Introduction	4
2. Généralités.....	5
2.1. Projet de la commune : Contexte et objectifs	5
2.2. Evolution du règlement graphique	7
2.3. Cadre réglementaire de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Fronton	11
2.3.1. Responsable du projet de modification du PLU.....	11
2.3.2. Cadre juridique de l'enquête publique sur la modification du PLU.....	11
2.3.3. Cohérence avec les documents supra-communaux	12
2.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	12
2.5. Désignation du Commissaire Enquêteur	14
2.6. Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	14
2.7. Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux	14
2.8. Information du public, accès au dossier et transmission des observations	14
2.8.1. Publicité légale avant et pendant l'enquête	14
2.8.2. Accès du public au dossier d'enquête et transmission des observations	15
3. Déroulement de l'enquête.....	15
3.1. Ouverture, clôture et durée de l'enquête	15
3.2. Permanences de la Commissaire Enquêteur	16
3.3. Climat de l'enquête publique.....	16
3.4. Bilan de l'enquête publique	16
3.5. Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	18
4. Synthèse des avis de la MRAE et des PPA.....	18
4.1. Décision et avis de la MRAE	18
4.2. Avis des Personnes Publiques Associées	19
5. Analyse des observations du public.....	20
6. Conclusion.....	22
7. Annexes.....	23
8. 1. Décision n°E24000046/31 du 11/04/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant la Commissaire Enquêteur	24
8. 2. Arrêté de Monsieur le Maire de Fronton du 26/04/2024 prescrivant l'enquête publique	25
8. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique.....	28
8. 4. Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux	29
8. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique	31
8. 6. Synthèse des observations du public.....	33
8. 7. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton du 04 juillet 2024 sur les contributions du public.....	67

1. Introduction

La commune de Fronton est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé le 25/04/2019**, qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution par délibération du Conseil Municipal du 13/11/2019 :

- Une révision allégée n°1 pour créer un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), abandonnée en séance du 14/06/2021,
- Une révision allégée n°2 pour réduire ponctuellement le contour d'une zone naturelle (N) au profit d'une zone urbaine (UB) dans un espace déjà urbanisé, dont le projet a été arrêté en séance du 18/01/2021, avec présentation du bilan de la concertation, et approuvé le 13/12/2021,
- Une modification n°1 pour préciser des points du règlement écrit pour en faciliter sa compréhension et son application, approuvée le 13/12/2021.

L'enquête publique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 s'est déroulée du 24/06/2021 au 23/07/2021, avec un avis favorable du Commissaire Enquêteur.

Par délibération du Conseil Municipal du 11/07/2022, la commune a décidé d'engager une deuxième modification de son PLU. Cette délibération et l'arrêté municipal en date du 18/07/2022 mentionnent les motifs et les objectifs du projet. Une nouvelle **délibération en date du 25/09/2023 et l'arrêté modificatif du 29/09/2023** redéfinissent les objectifs.

Le projet a été transmis le 13/02/2024 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposait de 3 mois pour rendre leur avis.

Par courrier en date du 27/03/2024, Monsieur le Maire de Fronton demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet **la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton**.

Par **décision du 11/04/2024**, la Magistrate Déléguée pour la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désigne Madame Karine Fragonas comme Commissaire Enquêteur et Madame Jeanne-Marie Costes comme Commissaire Enquêteur suppléant, afin de conduire l'enquête publique (cf. décision n°E24000046/31 en annexe 1). La Commissaire Enquêteur titulaire ne pouvant conduire l'enquête, c'est la suppléante qui interviendra pour cette enquête publique.

Par **Arrêté du 26/04/2024** (cf. annexe 2), Monsieur le Maire de Fronton prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Fronton.

Le présent rapport concerne cette enquête publique qui s'est déroulée du **mardi 21 mai 2024 à 8h30 jusqu'au jeudi 20 juin 2024 à 18h00**.

Il présente en particulier l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique, les éléments du dossier, relate les principaux éléments de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique et analyse les observations recueillies de la part des PPA et du public, ainsi que la synthèse des réponses de la Mairie de Fronton en réponse aux observations des PPA, du public et de la Commissaire Enquêteur.

Ce rapport est complété d'un autre rapport exposant les « conclusions et avis motivé » de la Commissaire Enquêteur, présentant son point de vue personnel et énonçant ses observations, recommandations ou réserves sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Fronton.

Le rapport d'enquête publique et les conclusions et avis motivés sont indissociables.

2. Généralités

2.1. Projet de la commune : Contexte et objectifs

Fronton est une commune vaste de 45,8 km², située au nord de la Haute-Garonne, à 28 km de Toulouse. Elle fait partie de l'aire urbaine de Toulouse, du canton de Villemur-sur-Tarn et de la Communauté de Communes du Frontonnais. Elle est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain.

Elle bénéficie pleinement de l'essor de l'agglomération toulousaine et du développement de l'axe Toulouse-Montauban.

Fronton est aussi située au centre de l'aire d'appellation AOC Fronton, aire qui couvre 20 communes.

Pôle de services du Nord Toulousain, Fronton a su se transformer en gardant le charme d'une petite ville et en préservant l'authenticité de son terroir.

La ville offre un environnement agréable avec un bâti pittoresque de briques roses et une qualité de vie au milieu des vignes.

Selon l'INSEE, la commune de Fronton compte 6 413 habitants en 2020. La notice de présentation du dossier d'enquête publique indique une augmentation de la population de 535 habitants sur la période 2013-2019 et estime, sur cette base, que la population est de 6 555 en 2022 et sera de 7 382 habitants en 2030, soit 827 habitants de plus qu'en 2022 (cf. page 6/93).

Commentaires de la Commissaire Enquêteur

Les chiffres de l'INSEE montrent une augmentation de 587 habitants en 6 ans entre 2014 et 2020. Le chiffre de 7 382 habitants apparaît donc cohérent si on considère une progression linéaire et identique à la période précédente. La commune précise sa méthode de calcul dans son mémoire en réponse (voir annexe 8.7.).

Compte tenu de cette croissance démographique, la commune estime son besoin en logements d'ici 2030 (596 logements page 7/93 ou 458 logements page 9/93), et le besoin de surface (27,1 ha page 7/93 ou 20,8 ha page 9/93, en considérant une densité moyenne de 22 logements/ha). Elle conclut qu'il n'y a pas de nécessité, pour le moment, d'ouvrir à l'urbanisation de zone 2AU (urbanisation fermée) au regard du potentiel constructible encore mobilisable (densification et zones 1AU) et même si l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif, sont présents et de capacité suffisante.

Commentaires de la Commissaire Enquêteur

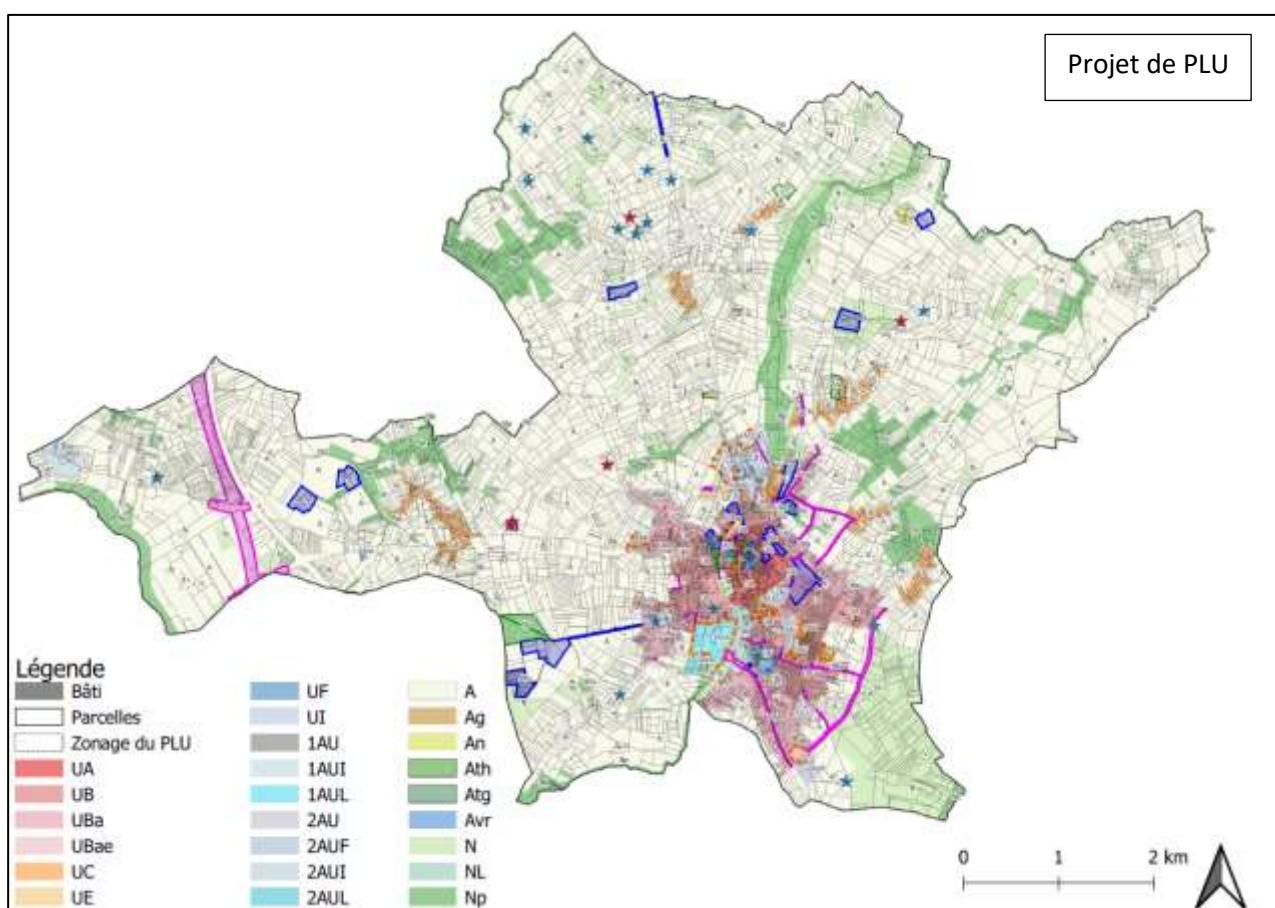
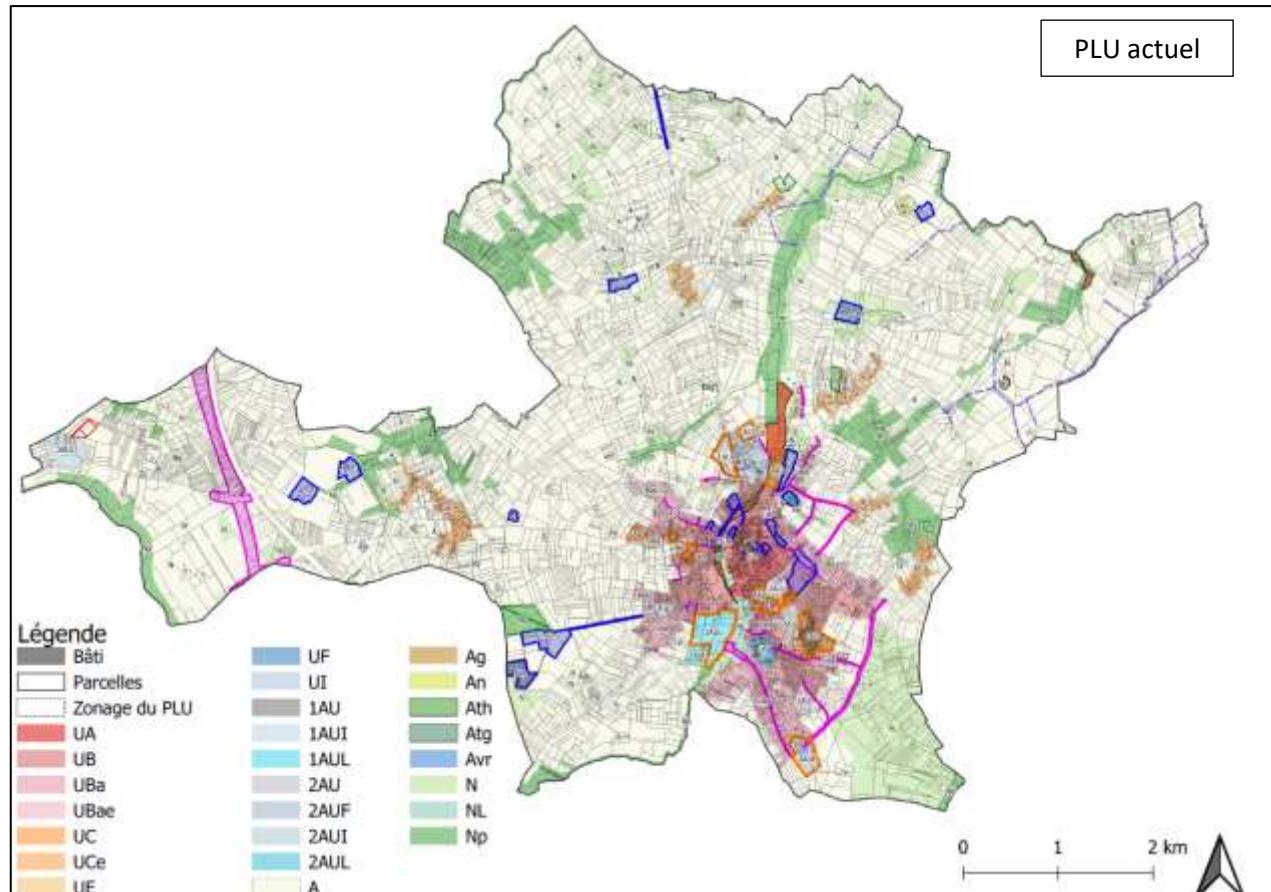
L'estimation du besoin en nouveaux logements d'ici 2030 et les capacités encore mobilisables en ha ne sont pas claires dans le dossier soumis à l'enquête publique, notamment parce que les références de dates prises en compte ne sont pas bien précisées et que l'étude relève d'une démarche itérative.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise, sur la période 2024-2030, le besoin en logements d'environ 76 par an et en surface de 20,8 ha avec en comparaison une disponibilité de foncier d'environ 24,7 ha. Elle indique que « l'analyse met en exergue qu'au regard d'une dynamique démographique moindre par rapport aux objectifs du SCoT approuvé en 2012 mais pour autant une des plus dynamiques du secteur Nord Toulousain ces 10 dernières années, les gisements fonciers encore mobilisables en zone U et 1AU corrélés à la dynamique démographique ne permettent pas de justifier l'ouverture d'une zone 2AU de 7,3 ha. »

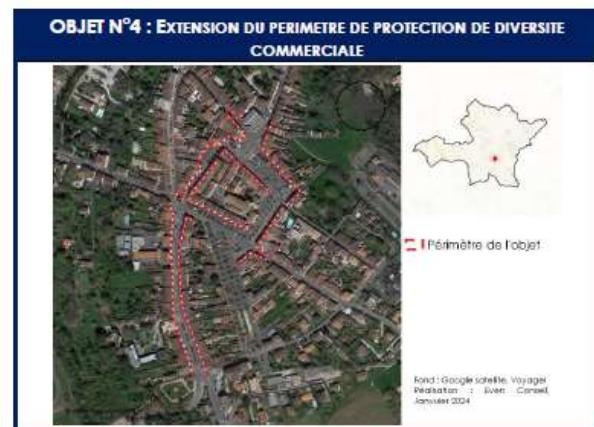
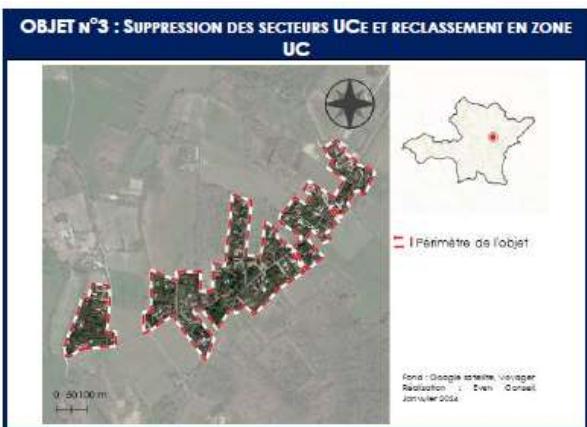
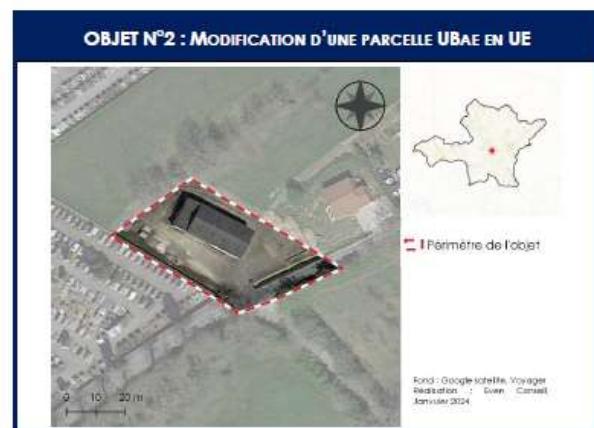
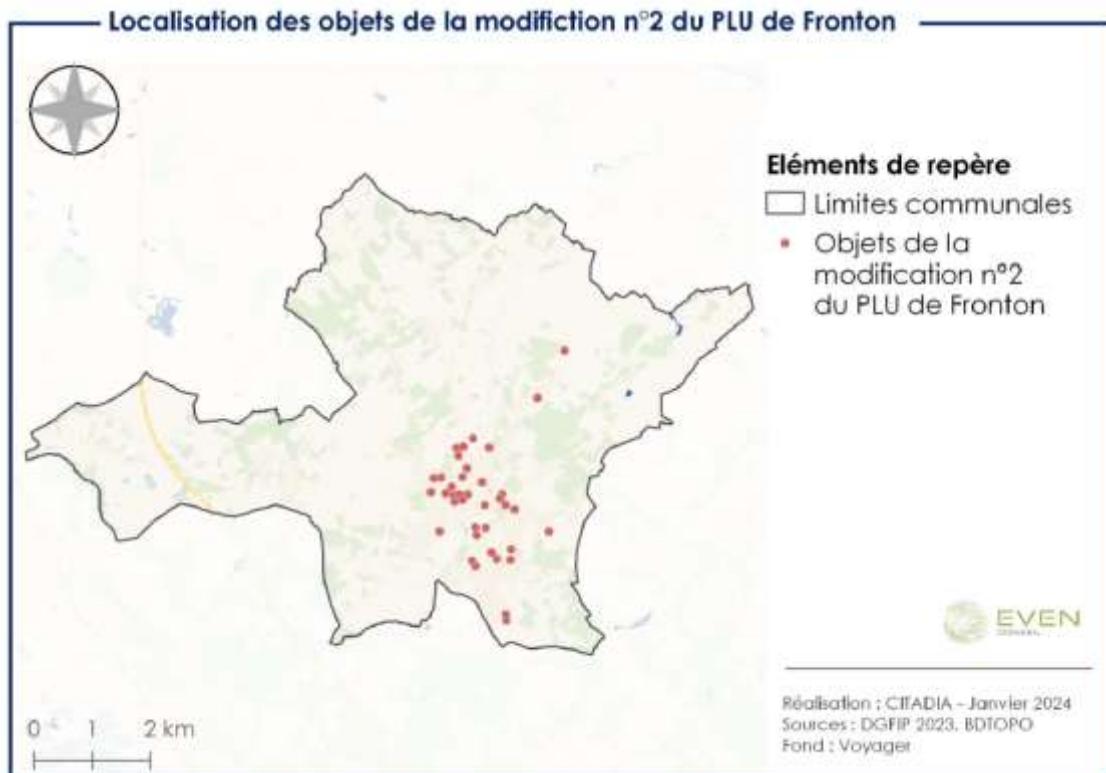
Les principales caractéristiques de cette deuxième modification de PLU sont les suivantes :

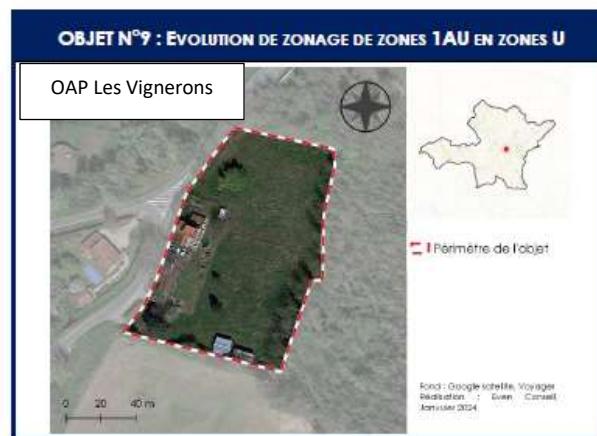
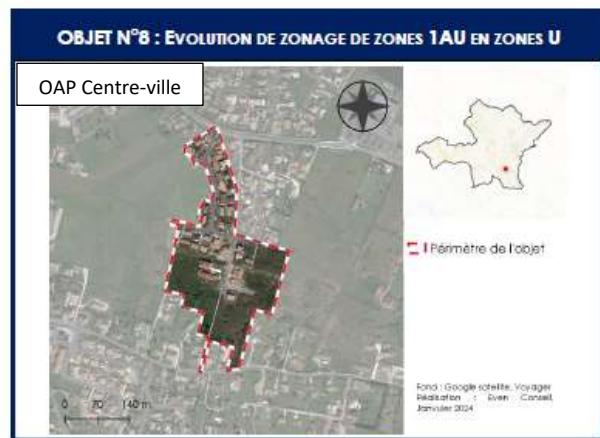
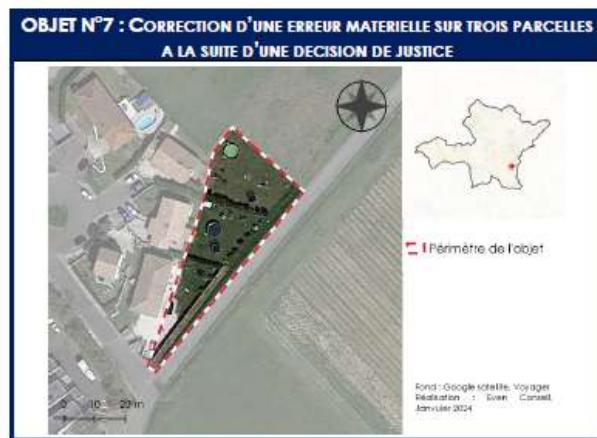
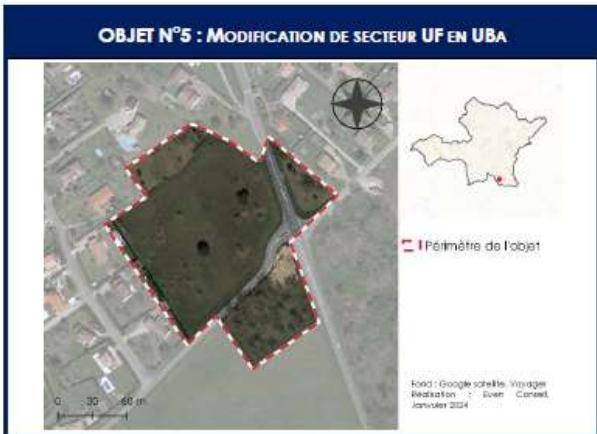
1. Reprendre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes en vue d'en améliorer les exigences de qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale ou la progressivité du développement urbain,
2. Elaborer de nouvelles OAP ou étendre une OAP existante sur plusieurs sites d'opportunité de densification ou de recomposition urbaine,
3. Supprimer les OAP sectorielles, en totalité ou en partie, pour lesquelles des opérations d'aménagement et de construction ont été réalisées,
4. Ajuster ponctuellement le zonage, entre sous-zones U, par souci de concordance aux OAP ou à la configuration et à l'occupation des lieux, et y adapter le cas échéant le règlement du PLU,
5. Etablir un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'impasse de la Marnière,
6. Changer d'affectation certains secteurs classés en zone UBAe ou UCe, sur lesquels les restrictions à la construction n'ont plus lieu d'être en raison de la résolution du problème d'adduction en eau potable,
7. Simplifier le zonage et le règlement établis au niveau de la zone d'activités de la Dourdenne,
8. Ajuster, très ponctuellement, le contour de la zone U le long de l'avenue de Villaudric afin de corriger une erreur matérielle, suite à une décision de justice,
9. Ajuster et actualiser certaines prescriptions et servitudes du règlement du PLU, en particulier :
 - a. Les composantes de linéaires commerciaux à préserver, avec un besoin d'extension ponctuel de cette mesure conservatoire,
 - b. Les éléments identifiés au titre de leur qualité paysagère, environnementale ou patrimoniale (article L151-19 du code de l'urbanisme),
 - c. Le repérage des bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination,
 - d. Les emplacements réservés, en vue d'ajuster le périmètre de certains mais aussi d'en supprimer ou en ajouter au regard des besoins actuels,
10. Améliorer, conforter, compléter ou assouplir un certain nombre de règles écrites du PLU,
11. Apporter différentes clarifications et informations au règlement du PLU en vue d'en améliorer la lisibilité et actualiser les éléments informatifs,
12. Corriger certaines erreurs matérielles,
13. Mettre à jour les annexes du PLU, notamment par ajout du cahier de prescriptions de voirie de la CC du Frontonnais et du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) délimité dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont la commune de Fronton est lauréate depuis Juin 2021.

2.2. Evolution du règlement graphique



Les cartes étant relativement peu lisibles, on notera concrètement que 40 modifications sont apportées au PLU en vigueur :







Avec en complément :

L'ajout d'éléments paysagers protégés (objets n°30, 31, 32, 33)

La suppression des emplacements réservés n°13, 25, 27, 29, 33, 34, 41, 42, 44, 54, 56, 61, 70.

L'ajustement des emplacements réservés n°1, 16, 24, 32, 67.

Et la création de 2 emplacements réservés (n°71 et 72) :



Sur les parcelles N758 et N837, sur une largeur de 3 m, en vue d'aménager un cheminement doux continu du lycée vers les écoles, sur le versant sud du ruisseau de la Palanquette (338 m²)



Sur les parcelles N338, N339, N340 et N380, sur une largeur de 3 m, création d'un cheminement doux permettant de relier le centre-ville aux équipements sportifs (459 m²)

2.3. Cadre réglementaire de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Fronton

2.3.1. Responsable du projet de modification du PLU

Par délibération en date du 14/04/2021, le Conseil Municipal de Fronton décide de s'opposer au transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du Frontonnais dont la commune est membre.

La Mairie précise que les 10 communes ont délibéré pour s'opposer au transfert ; le seuil de la minorité d'opposition au transfert de la compétence PLUi, qui est d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population, ayant été atteint, la commune de Fronton est compétente en matière de PLU et elle est maître d'ouvrage pour la modification de son PLU.

Pour la modification du PLU de la commune de Fronton, la Communauté de Communes du Frontonnais est intervenue en tant que PPA (Personne Publique Associée) pour donner son avis.

2.3.2. Cadre juridique de l'enquête publique sur la modification du PLU

Dans ce paragraphe, il ne s'agit pas d'être exhaustif en matière de réglementation mais de donner quelques éléments les plus significatifs pour la modification du PLU de la commune de Fronton.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (**SRU**) de décembre 2000 ont évolué au fil des réformes.

Ils doivent intégrer les évolutions législatives, en particulier la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (**ALUR 2014**), la loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (**Elan 2018**), ou encore la loi Climat et Résilience (**CLIR 2021**) qui renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (Zéro Artificialisation Nette fixé pour 2050 avec un objectif pour les communes de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020).

Les PLU doivent donc concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie etc.

Le choix de la procédure d'évolution du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une **procédure de modification en application des articles L. 153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L153-41**.

La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.

Commentaires de la Commissaire Enquêteur :

Dans son avis en tant que PPA, la DDT précise que le reclassement en UBa d'un secteur actuellement en zone agricole, suite à un jugement du Tribunal Administratif, relève plutôt d'une procédure de révision allégée (cf. article L153-31 du code de l'urbanisme).

2.3.3. Cohérence avec les documents supra-communaux

La Mairie précise que le projet de modification n°2 du PLU de Fronton a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés et en particulier :

- Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT)
- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les objectifs et prescriptions du SCoT du Nord Toulousain
- Les lois SRU, ENL, ENE, ALUR, ELAN, Climat et résilience...

Commentaires de la Commissaire Enquêteur :

La compatibilité des dispositions mises en œuvre dans le PLU sont listées mais non justifiées. Par exemple, en quoi la modification n°2 du PLU est-elle compatible avec les objectifs et les prescriptions du SCoT ?

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que « Les éléments portés dans le cadre de cette modification n°2 ne sont pas de nature à remettre en cause les grands équilibres du projet initialement approuvé, lui-même compatible avec le SCoT Nord Toulousain approuvé en 2021. De plus, en tant que Personne Publique Associée, le SCoT Nord Toulousain a émis un avis favorable, accompagné de quelques recommandations et remarques formelles. Leur avis confirme les éléments avancés et souligne à de nombreuses reprises la pertinence et la cohérence du projet de modification n°2 du PLU de Fronton avec le SCoT Nord Toulousain. »

Par ailleurs, les incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages sont passées en revue rapidement (cf. p 91 à 93) ; la commune précise qu'elles sont nulles ou au plus modérées, l'impact le plus important étant sans doute lié au reclassement en UBa de 3 parcelles actuellement en zone agricole, suite à la décision de justice du Tribunal Administratif. La MRAe considère également que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

2.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Les pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public en Mairie et consultables sur le site internet de la commune ainsi que sur le registre numérique, pendant toute la durée de l'enquête, sont les suivantes :

Pièces du dossier soumis à l'enquête publique	nb de pages
Pièces du dossier	
Note de synthèse	6
Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de la commune de Fronton	93
Règlement écrit	186
Règlement graphique (planche sud, centre-ville et nord)	3 cartes
Orientations d'Aménagement et de Programmation	78
Organisation de l'enquête et publicité	
Décision du Tribunal Administratif de nomination de la Commissaire Enquêteur du 11/04/2024	1

Arrêté du 26/04/2024 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Fronton	3
Publications 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique dans La Dépêche du Midi et Le Petit Journal	2
Avis d'enquête publique A2	1
Publications dans les 8 premiers jours de l'enquête publique dans La Dépêche du Midi et Le Petit Journal	2
Extrait Newsletter du 03 mai 2024 (1157 inscrits)	1
Extrait Intramuros	1
Registre main courante de la police municipale, vendredi 03 mai 2024 - Publicité de l'enquête par affichage sur la commune	14

Pièces administratives

Délibération du Conseil Municipal du 13/05/2024 - dispense d'évaluation environnementale	2
Délibération du Conseil Municipal du 11/07/2022 - modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	3
Délibération du Conseil Municipal du 25/09/2023 - redéfinition des objectifs poursuivis	3
Arrêté du 18/07/2022 prescrivant une modification du PLU	4
Arrêté modificatif du 29/09/2023 redéfinissant les objectifs poursuivis de la modification n°2 du PLU	4

Avis

Avis conforme de dispense environnementale de la MRAE du 04/04/2024 et auto-évaluation	57
Avis des PPA	25
Mémoire en réponse aux avis des PPA	11

Soit un dossier soumis à l'enquête publique comportant 500 pages

En complément des documents présentés initialement à l'enquête publique, j'ai demandé à la Mairie ou recherché les éléments complémentaires suivants :

Pièces complémentaires demandées à la Mairie ou recherchées par la Commissaire Enquêteur	nb de pages
Règlement graphique actuellement en vigueur	3 cartes
Délibération du 14/04/2021 : opposition au transfert de compétences PLU à la Communauté de Communes du Frontonnais	1
Délibération du 13/11/2019 - prescription de la révision allégée n°1 du PLU	2
Délibération du 14/06/2021 - abandon de la procédure de révision allégée n°1 du PLU	2
Délibération du 13/11/2019 - prescription de la révision allégée n°2 du PLU	2
Délibération du 18/01/2021 - arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLU et bilan de la concertation	3
Délibération du 13/12/2021 - approbation de la révision n°2 du PLU	2
Délibération du 13/11/2019 - modification n°1 du PLU	2
Arrêté du 22/11/2019 prescrivant la modification n°1 du PLU	3
Délibération du 13/12/2021 - approbation de la modification n°1 du PLU	3
Rapport et avis du Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique 24/06/2024-23/07/2024	70

Soit un dossier complémentaire de 93 pages

2.5. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n°E24000046/31 en date du 11/04/2024, Madame la Magistrate déléguée pour Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Madame Karine Fragonas comme Commissaire Enquêteur et Madame Jeanne-Marie Costes comme Commissaire Enquêteur suppléant, afin de conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Fronton. La Commissaire Enquêteur titulaire ne pouvant conduire l'enquête, c'est la suppléante qui intervient pour cette enquête publique.

2.6. Arrêté d'ouverture de l'enquête

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté municipal le 26/04/2024, 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête (en pratique 25 jours) et après concertation avec la Commissaire Enquêteur, conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement. L'arrêté précisait notamment :

- l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture ainsi que sa durée,
- les principales caractéristiques du projet,
- les modalités de consultation du dossier et de consignation des observations, l'existence en particulier d'un registre numérique,
- les jours et heures de permanence de la Commissaire Enquêteur,
- les modalités pour la remise du rapport et des conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur et la consultation par le public,
- la publication et l'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête.

2.7. Modalités de préparation de l'enquête et visite des lieux

J'ai eu une première réunion (téléphonique), le 24/04/2024, avec la Directrice Générale des Services. L'objectif de cette réunion était de présenter le contexte de l'enquête publique et de préparer son déroulement. J'ai donné mon avis et proposé des modifications sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête, avant que ceux-ci ne soient publiés.

J'ai pu également visiter la commune, pendant l'enquête, de manière à mieux comprendre les observations des PPA, du public et les enjeux de la commune.

2.8. Information du public, accès au dossier et transmission des observations

2.8.1. Publicité légale avant et pendant l'enquête

La publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage a été réalisée selon les modalités suivantes :

- L'avis d'enquête publique a été publié, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans la semaine suivant le début de l'enquête (cf. attestations en annexe 8.4) :
 - Le Petit Journal, semaines du 02 au 08 mai 2024 et du 23 au 29 mai 2024,
 - La Dépêche du Midi, jeudi 02 mai 2024 et jeudi 23 mai 2024.

- L'avis d'enquête publique en format A2, de couleur jaune, a été affiché, avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur 21 panneaux d'affichage dans la commune, comme en atteste le registre main courante de la police municipale en date du 03 mai 2024 et l'attestation de Monsieur le Maire après la clôture de l'enquête, le 21 juin 2024.
- En complément, une information sur l'enquête publique a été donnée sur le site internet de la commune, dans la Newsletter du 03 mai 2024 (1 157 inscrits) et sur l'application mobile intramuros le 02 mai 2024 (612 abonnés). La Mairie précise que l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été affiché en Mairie plus de 15 jours avant le début de l'enquête (cf. annexe 8.5).

2.8.2. Accès du public au dossier d'enquête et transmission des observations

L'Arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique mentionnaient la possibilité de prendre connaissance du dossier sur la modification n°2 du PLU à la Mairie de Fronton pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi, mercredi et vendredi 8h30-12h 14h-17h, mardi et jeudi 8h30-12h 15h-18h30) ainsi que sur le site internet de la Mairie www.mairie-fronton.fr Le dossier était consultable également sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-fronton>. Un poste informatique était à disposition du public, mais en pratique personne n'a demandé à y accéder.

Un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé par moi-même, était à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations sur le registre papier ainsi que par courrier postal à mon attention, par mail à l'adresse modification-2-plu-fronton@mail.registre-numerique.fr ou directement sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-fronton> Les contributions étaient consultables par le public sur le registre papier à la Mairie ou sur le registre numérique, selon le mode d'arrivée de la contribution. Les éléments figurant au registre papier ont tous été copiés sur le registre numérique. Conformément à l'article R123-13 du code de l'environnement, les contributions issues des moyens numériques ont toutes été publiées, sauf trois (2 doublons et une demande de rencontre).

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Ouverture, clôture et durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 à 8h30 au jeudi 20 juin 2024 à 18h00, soit une durée d'enquête publique de 31 jours consécutifs.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, mardi 21 mai 2024 à 8h, j'ai vérifié que le dossier papier était complet et qu'il était disponible sur le registre numérique. J'ai côté et paraphé le registre papier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 20 juin 2024 à 18h. Le registre d'enquête papier a été clos par mes soins, comme le prévoit l'article R123-18 du Code de l'environnement. J'ai pris possession de ce registre et du dossier pour lequel j'ai vérifié la complétude. Le registre numérique a été fermé le jeudi 20 juin 2024 à 18h.

3.2. Permanences de la Commissaire Enquêteur

Les permanences de la Commissaire Enquêteur se sont tenues à la Mairie de Fronton, les :

- Mardi 21 mai 2024 de 8h30 à 11h30,
- Mercredi 5 juin 2024 de 14h à 17h,
- Jeudi 20 juin 2024 de 15h à 18h.

26 personnes sont venues aux 3 permanences (dont 24 différentes) pour rencontrer la Commissaire Enquêteur et faire part de leurs observations ou questionnements dont 4 ont donné lieu à un complément par courrier postal, par courriel et sur le registre numérique.

Toutes les observations et questionnements sont consignés en annexe 8.6.

3.3. Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière selon les procédures administratives et règlementaires en vigueur, et dans de bonnes conditions.

Les habitants de Fronton ont été informés de la tenue de l'enquête publique par les canaux habituels d'information de la Mairie et ont pu faire part de leurs observations par les différents moyens à disposition (courrier postal, courriel, registre papier, registre numérique et observations orales durant les permanences).

La Mairie, que j'ai sollicitée à plusieurs reprises pour des documents complémentaires, a apporté les réponses que j'attendais.

J'ai pu donner mon avis sur le contenu de l'avis d'enquête publique et sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique avant publication.

Les conditions proposées pour l'accueil du public étaient satisfaisantes.

Je n'ai relevé aucun incident pendant l'enquête publique.

3.4. Bilan de l'enquête publique

Pour cette modification n°2 du PLU de Fronton, il y a eu 37 contributions du public :

Contributions orales lors des 3 permanences de la Commissaire Enquêteur : 22

Contribution par courrier intégrée au registre papier et au registre numérique : 3

Contributions directes sur le registre papier intégrée au registre numérique : 1

Contributions par courriel via le registre numérique : 4

Contributions directes sur le registre numérique : 4

3 contributions sur le registre numérique n'ont pas été publiées (2 étant des doublons et 1 étant un mail demandant une rencontre avec la Commissaire Enquêteur qui a eu lieu lors de la 3^{ème} permanence).

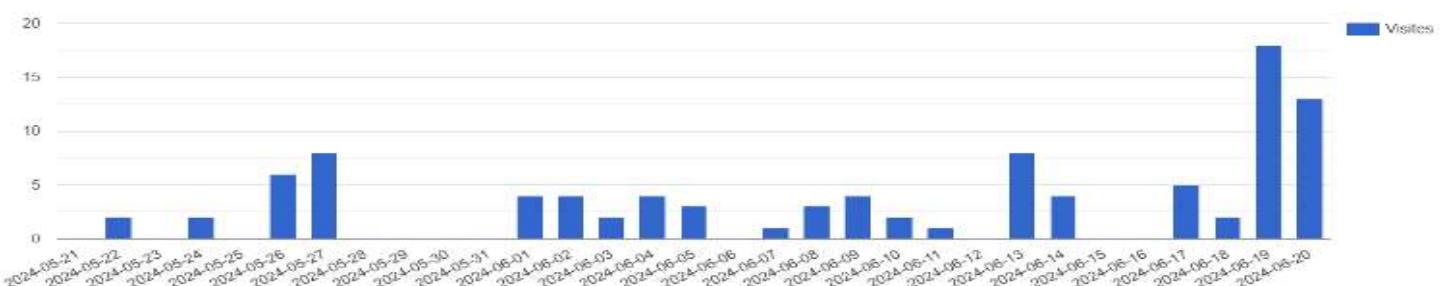
Aucune contribution n'est arrivée après la clôture de l'enquête.

On relève **32 contributeurs différents**.

Il y a eu 57 visiteurs du registre numérique, 85 visites, 282 téléchargements de documents et 336 visualisations de documents.

NB : Un visiteur est une personne qui se connecte et une visite est une page sur laquelle il se connecte. Un visiteur peut venir plusieurs fois sur le site, il ne sera compté qu'une fois.

Statistiques issues du registre numérique



Commentaires de la Commissaire Enquêteur :

Les visualisations et téléchargements de documents sont assez homogènes avec, sans surprise, une attention plus particulière des visiteurs à la synthèse (15 téléchargements) ainsi qu'à la notice explicative (16 visualisations) et aux cartes présentant les zonages. On notera que c'est la partie sud qui a été le plus visualisée (23 visualisations contre 10 pour le centre-ville).

3.5. Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse

J'ai fait parvenir, par mail le mardi 25 juin 2024, mon Procès-Verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Fronton, avec copie à l'adjoint en charge de l'urbanisme et à la Directrice Générale des Services.

Je l'ai remis en main propre à Monsieur le Maire au cours d'une **réunion qui s'est tenue le mercredi 26 juin 2024** à la Mairie de fronton, en présence de l'adjoint en charge de l'urbanisme et de la Directrice Générale des Services.

J'ai reçu **par mail, le jeudi 04 juillet 2024, le mémoire en réponse de la Mairie**, maître d'ouvrage, mémoire qui figure de façon intégrale en annexe 8.7, pour ce qui concerne les réponses aux contributions du public. Le mémoire en réponse aux avis des PPA qui figurait au dossier soumis à l'enquête publique est joint également en annexe 8.7. Les éléments les plus marquants sont insérés au fil du présent rapport.

4. Synthèse des avis de la MRAE et des PPA

4.1. Décision et avis de la MRAe

En amont de l'enquête publique, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement, décide que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Fronton ne nécessite pas d'évaluation environnementale (cf. décision n°2024AC057 du 04/04/2024) et considère qu'au regard des éléments transmis par la Mairie et des enjeux qu'elle connaît, **le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine**.

L'auto-évaluation de la Mairie fait ressortir les points principaux suivants :

- La non-ouverture à l'urbanisation de zones 2AU
- Une évolution de la superficie des zones 1AU au profit des zones U (8 ha),
- Un rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : maximum 115 ha à des fins d'urbanisation pour la période 2011-2030, 23 ha à vocation économique et 7 ha à vocation commerciale, avec une réduction d'au moins 30% par rapport à la consommation constatée ces 10 dernières années (cf. PADD),
- L'OAP « zone commerciale sud » prévoit désormais la construction de 12 à 15 logements, modifiant ainsi la densité prévue initialement sur ce secteur,
- L'extension du périmètre de protection du linéaire commercial s'appliquant dans le centre urbain,
- Le reclassement de 3 parcelles classées naturelles en zone urbaine,
- La protection de 4 éléments paysagers au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques de Sécheresse, un monument historique classé (l'église Notre-Dame de l'Assomption), 2 zones humides et des enjeux écologiques (boisements à l'Est de la tâche urbaine de Fronton, la ZNIEFF de type I « Fiches et Landes du Frontonnais »).

Lors de la séance du 13 mai 2024, Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les éléments de descriptif environnemental et d'analyse des impacts sur l'environnement des évolutions prévues

dans la modification. Il précise que le dossier d'auto-évaluation des incidences environnementales conclut à l'absence d'incidences préjudiciables prévisibles qui nécessiterait une démarche d'évaluation environnementale et que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la MRAe confirme cette appréciation. Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le conseil Municipal décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification du PLU.

4.2. Avis des Personnes Publiques Associées

10 PPA ont été consultées par la Mairie le 13/02/2024.

9 ont répondu, 8 ont donné leur avis.

La synthèse des avis est donnée dans le tableau ci-dessous : **aucun avis n'est défavorable**, 3 avis sont favorables sans observation, 3 sont favorables avec recommandations, remarques ou observations, **2 sont favorables mais avec des réserves**.

PPA	Avis	
Direction Départementale des Territoires	favorable	avec 2 réserves et des observations
Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne	favorable	avec 2 réserves
SCoT du Nord Toulousain	favorable	avec 2 recommandations et des remarques
Communauté de Communes du Frontonnais	favorable	avec des remarques
Conseil Départemental de la Haute-Garonne	favorable	avec des observations
Chambre des Métiers et de l'Artisanat - Occitanie	favorable	
Institut NAtional de l'Origine et de la qualité (INAO)	favorable	
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne	favorable	
Région Occitanie		accusé de réception
Syndicat des vins de Fronton		pas de réponse

Nous ne reviendrons pas ici sur les recommandations, remarques ou observations du SCoT, de la Communauté de Communes et du Conseil Départemental, car elles relèvent essentiellement de points particuliers que la Mairie s'est attachée à expliciter ou pour lesquels elle propose des modifications avant approbation du projet de PLU. Nous n'évoquerons donc ci-dessous que les réserves ou observations de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Avis de la Direction Départementale des Territoires

La DDT estime que le projet est globalement cohérent mais demande deux modifications avant approbation du PLU, modifications validées par la commune dans son mémoire en réponse aux avis des PPA et confirmées dans son mémoire en réponse du 04 juillet 2024 :

- Mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- Supprimer la réduction de la zone agricole (parcelles E29, 830 et 831) des objets de la modification, celle-ci relevant d'une procédure de révision allégée,

La Mairie répond par ailleurs aux observations et précise notamment qu'elle ajoutera des détails complémentaires concernant le changement de destination du bâtiment situé sur le domaine viticole de Cassin.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne

Suite aux deux réserves formulées par la chambre d'agriculture, la Mairie précise qu'elle apportera des modifications concernant les clôtures mais elle ne changera pas les densités des OAP actuellement en vigueur car la procédure de modification ne le permet pas et elle rappelle que les OAP nouvellement créées répondent bien aux objectifs (30 à 50 logements / ha).

5. Analyse des observations du public

Au total, **34 contributions du public ont été analysées**. 22 ont été recueillies au cours des 3 permanences, 4 sont issues du registre papier et 8 du registre numérique.

3 contributions n'ont pas été publiées sur le registre numérique (2 doublons et 1 mail pour une demande de rencontre).

Pour toutes les personnes reçues lors des 3 permanences, la Commissaire Enquêteur a localisé sur un plan leur propriété et précisé le zonage, ainsi que l'évolution envisagée par la Mairie sur leur zone et sur l'ensemble du dossier par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Commentaires de la Commissaire Enquêteur :

La localisation des propriétés a été rendue difficile parce qu'aucune indication de rue, ni même d'axes principaux, ne permet de se repérer et parce que le dossier soumis à l'enquête publique présente 3 grands plans pour la commune (nord, centre-ville et sud) avec par conséquent la manipulation de 6 plans pour comprendre l'évolution du PLU.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que :

- Les plans veilleront à inclure les références cadastrales et les bâtiments les plus récents. Il est important de noter que ces données proviennent de la DGFIP et leur affichage dépend donc de leur délai de mise à jour dans leur base de données. Les parcelles et bâtiments affichés dans les plans utilisent les données les plus récentes disponibles au moment de la remise du dossier d'arrêt, soit celles de début 2024.*
- Les noms de rues ne sont pas indiqués dans les plans de zonage afin d'éviter une surcharge d'informations, ces plans étant déjà particulièrement remplis par secteur. Néanmoins, les références cadastrales présentes permettent un repérage aisément. Les principales routes départementales seront matérialisées sur les plans avant approbation.*
- La présence de trois plans permet d'obtenir une vue d'ensemble sur toute la commune. La densité des bâtis et des informations présentes dans le zonage du centre-ville nécessite un plan spécifique, distinct des plans des espaces agricoles et naturels plus diffus au Nord et au Sud de la commune. Au regard de la superficie importante de la commune (4 600 hectares), la division du document graphique en 3 plans s'avère nécessaire pour faciliter la lisibilité du plus grand nombre.*
- Du fait de la morphologie de la commune, le découpage entre Nord et Sud entraîne une présence importante de la partie occidentale de la commune sur la planche Sud. Toutefois, la commune préfère conserver ce découpage en Nord/Sud plutôt que de le modifier en Ouest/Est.*

Le rapport complet des contributions déposées sur le registre numérique (y compris les contributions sur le registre papier copiées sur le registre numérique) a été réalisé. Il comporte **28 pages**, après remise en forme notamment pour éliminer les pièces jointes des doublons.

En complément, la **Commissaire Enquêteur a réalisé une synthèse (6 pages) de l'ensemble des requêtes et questionnements du public recueillis lors des 3 permanences.**

Le rapport complet des contributions déposées sur le registre numérique et la synthèse des contributions orales figurent en annexe 8.6.

La légende est la suivante :

P : contributions orales recueillies lors des 3 Permanences de la Commissaire Enquêteur

CR : contributions arrivées par Courrier postal, intégrées au Registres papier et numérique

R : contribution déposée sur le Registre papier puis numérique

@ : contributions directes sur le registre numérique

E : contributions par courriel sur le registre numérique

Lorsqu'un contributeur a souhaité conserver l'anonymat (case cochée sur le registre numérique ou expressément indiqué lors des rencontres avec la Commissaire Enquêteur), si son nom n'est pas indiqué dans le texte ou les pièces jointes, seul son prénom apparaît. En pratique, une seule personne a souhaité rester en retrait de son compagnon lors de la dernière permanence et ne figure donc pas dans les personnes rencontrées.

De façon globale et en synthèse, sur les 37 contributions :

- 20 expriment le souhait de reclassement de parcelle en zone constructible en tout ou partie (@1, E3, E4, CR5, @7/E8/E9/P3, @10, CR12/P16, CR14/P20, P6, P7, P9, P10, P15, P17, P18)
- 14 souhaitent connaître les évolutions apportées au PLU ou à leur propriété, en questionnant sur ce qu'ils ont la possibilité de faire ou ce qui est prévu par la Mairie dans le futur (P19/E6/E15, P2/P11, P4/P12, P5, P8, P11, P13, P14, P21, P22)
- 1 constitue une proposition dans le cadre de la création des liaisons douces (E2)
- 1 ne relève pas du PLU (@13 : vitesse excessive des voitures au hameau des Moureaux)
- 1 concerne la requalification du site de l'école J. Garrigues (R11/P1)

Dans son mémoire en réponse, concernant le reclassement de parcelles, la Mairie précise que « La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une **procédure de révision** (allégée ou générale) du PLU.

Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain. »

Elle précise également qu'**elle ne souhaite pas encourager la transformation d'anciens bâtiments agricoles en maison d'habitation** qui participerait au mitage de l'espace agricole et naturel. Pour

cela, le changement de destination en zone agricole est autorisé uniquement pour certaines destinations de constructions particulières (hébergement hôtelier et touristique activités artisanales et commerciales etc.)

Concernant les demandes de précision sur ce qu'il est possible de faire sur une parcelle ou les évolutions dans une zone, la Mairie répond point par point. Par exemple, en zone UBae, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées dans l'attente du renforcement du réseau d'adduction en eau potable, les règles notamment de hauteur en zone UBa, l'augmentation des droits à bâtir en zone UBa dès lors que la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif, les zones UC délimitées au plus près des constructions existantes...

L'ensemble des réponses de la Mairie est donné en annexe 8.7.

6. Conclusion

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations des PPA, de la MRAe et du public et les renseignements complémentaires fournis par la Mairie de Fronton permettent de conclure que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête (papier et numérique), de présence de la Commissaire Enquêteur lors de 3 permanences aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des contributions du public et d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

La qualité de l'accueil et les échanges dans un climat serein ont permis un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, j'estime avoir agi dans le respect de la loi et ainsi pouvoir émettre, sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton (31620), un avis fondé qui fait l'objet du document « conclusions et avis motivé de la Commissaire Enquêteur ».

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions et avis motivé de la Commissaire Enquêteur » sont complémentaires et indissociables.

Le présent « rapport d'enquête » et le document « conclusions et avis motivé de la Commissaire Enquêteur » ont été établis par Madame la Commissaire Enquêteur et adressés à Monsieur le Maire de Fronton ainsi qu'à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Pibrac, le 18 juillet 2024

Madame la Commissaire Enquêteur, Jeanne-Marie COSTES



7. Annexes

8. 1. Décision n°E24000046/31 du 11/04/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant la Commissaire Enquêteur
8. 2. Arrêté de Monsieur le Maire de Fronton du 26/04/2024 prescrivant l'enquête publique
8. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique
8. 4. Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux
8. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique
8. 6. Synthèse des observations du public
8. 7. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton du 04 juillet 2024 sur les contributions du public

8. 1. Décision n°E24000046/31 du 11/04/2024 prise par le Tribunal Administratif de Toulouse désignant la Commissaire Enquêteur

	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
DECISION DU 11/04/2024	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE	
N° E24000046 /31	La présidente du tribunal administratif	
Décision désignation commission ou commissaire du 11/04/2024		
Vu enregistrée le 05/04/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Fronton demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :		
la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fronton ;		
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;		
Vu le code de l'urbanisme ;		
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;		
Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;		
DECIDE		
ARTICLE 1 : Madame Karine FRAGONAS est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.		
ARTICLE 2 : Madame Jeanne-Marie COSTES est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.		
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.		
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Fronton, à Madame Karine FRAGONAS et à Madame Jeanne-Marie COSTES.		
Fait à Toulouse, le 11/04/2024		
La magistrate déléguée		
 Florence NÉGRE-LE GUILLOU		
		

8. 2. Arrêté de Monsieur le Maire de Fronton du 26/04/2024 prescrivant l'enquête publique



Envoyé en préfecture le 26/04/2024
Reçu en préfecture le 26/04/2024
Publié le
ID : 031-213102023-20240426-26042024-AR

ARRETE DU 26 AVRIL 2024 PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE FRONTON

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, R 123-1 et suivants et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 18 juillet 2022 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 29 septembre 2023 ayant redéfini les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU ;

Vu la décision de désignation N° E24000046/31 en date du 11 avril 2024 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame Karine Fragonas en qualité de commissaire enquêteur et de Madame Jeanne-Marie Costes en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu l'empêchement de Madame Karine Fragonas qui déclenche la suppléance par Madame Jeanne-Marie Costes dans la mission de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Le Maire de Fronton,

Arrête :

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Fronton

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

1. De reprendre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes au PLU en vue d'en améliorer les exigences de qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale ou la progressivité du développement urbain,
2. D'élaborer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou étendre une OAP existante sur plusieurs sites d'opportunité de densification ou de recomposition urbaine,
3. De supprimer les OAP sectorielles, en totalité ou en partie, pour lesquelles des opérations d'aménagement et de construction ont été réalisées,
4. D'ajuster ponctuellement le zonage, entre sous-zones U, par souci de concordance aux OAP ou à la configuration et à l'occupation des lieux, et y adapter le cas échéant le règlement du PLU,
5. D'établir un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'impasse de la Mamière,
6. De changer d'affectation certains secteurs classés en zone UBAe ou UCe, sur lesquels les restrictions à la construction n'ont plus lieu d'être en raison de la résolution du problème d'adduction en eau potable,

7. De simplifier le zonage et le règlement établis au niveau Dourdenne,

8. D'ajuster, très ponctuellement, le contour de la zone U le long de la route de la Côte des Villes de la Haute-Garonne de Fronton à Toulouse de la commune de Fronton, dans le but de corriger une erreur matérielle, suite à une décision de justice,

9. D'ajuster et actualiser certaines prescriptions et servitudes du règlement du PLU, en particulier :

- a. Les composantes de linéaires commerciaux à préserver, avec un besoin d'extension ponctuel de cette mesure conservatoire,
- b. Les éléments identifiés au titre de leur qualité paysagère, environnementale ou patrimoniale (article L151-19 du code de l'urbanisme),
- c. Le repérage des bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination,
- d. Les emplacements réservés, en vue d'ajuster le périmètre de certains mais aussi d'en supprimer ou en ajouter au regard des besoins actuels,

10. D'améliorer, conforter, compléter ou assouplir un certain nombre de règles écrites du PLU,

11. D'apporter également différentes clarifications et informations au règlement du PLU en vue d'en améliorer la lisibilité et actualiser les éléments informatifs,

12. De corriger certaines erreurs matérielles précédemment commises,

13. De mettre à jour les annexes du PLU, notamment par ajout du cahier de prescriptions de voirie de la CC du Frontonnais et du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) délimité dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont la commune de Fronton est lauréate depuis Juin 2021.

Envoyé en préfecture le 26/04/2024
Reçu en préfecture le 26/04/2024
Publié le 26/04/2024
Réf. dossier : 31620-20240426-26042024-AR

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, du mardi 21 mai 2024 à 8 h 30 au jeudi 20 juin à 18 h ;

Article 3. Un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département. Cet avis sera affiché à la Mairie de Fronton et sur tous les emplacements prévus dans la commune pour l'information du public y compris dans les secteurs concernés par le présent projet de modification du PLU, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion ;

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Article 5. Madame Jeanne-Marie Costes, Ingénieur chimiste en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

Article 6. Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, comprenant les informations environnementales, l'avis de l'autorité environnementale et la décision prise après un examen au cas par cas, ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet de la commune de Fronton : www.mairie-fronton.fr ;
- en format papier à la mairie de Fronton aux jours et heures habituels d'ouverture :
Lundi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h
Mardi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h 30
Mercredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h
Jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h 30
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Fronton aux jours et heures habituels d'ouverture visés à l'article 6 ;

Envoyé en préfecture le 26/04/2024

Reçu en préfecture le 26/04/2024

Publié le

ENREGISTRÉ

ID : 031-213102023-20240426-26042024-AR

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête papier disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire enquêteur - Mairie de Fronton - BP 3 - 1 esplanade Marcouelle 31620 Fronton ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-2-plu-fronton@mail.registre-numerique.fr
- par le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-fronton>

Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site Internet suivant : www.mairie-fronton.fr

Article 8. Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Fronton aux jours et heures suivants :

- Le mardi 21 mai 2024 de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- Le mercredi 5 juin 2024 de 14 h à 17 h ;
- Le jeudi 20 juin 2024 de 15 h à 18 h .

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Fronton le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant www.mairie-fronton.fr ;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique ;

Article 12. Madame le commissaire enquêteur et Monsieur le Maire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 13. : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne. Il fera l'objet d'un affichage en mairie quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Fronton, le 26 avril 2024



Le Maire,

Hugo Cavagnac

Le Maire de Fronton atteste exécutoire le :

présent arrêté

- Reçu en Préfecture le :
- Publié par affichage le :
- Notifié dans la presse le :

et le :

Le Maire,

Hugo Cavagnac

3

8. 3. Affichage de l'avis d'enquête publique

Ce jour, conformément aux instructions reçues par notre hiérarchie, nous nous sommes déplacés sur la commune de Fronton afin de constater l'implantation des panneaux d'affichages dans le cadre de l'avis d'enquête publique (Projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme).

Les affichages sont répartis comme suit:

- 1 affichage à l'accueil de la mairie 1 esplanade marcarelle
- 1 affichage au bureau de l'urbanisme 1 esplanade marcarelle
- 1 affichage panneau extérieur Maine 1 esplanade marcarelle
- 1 affichage à la Halle, place du 11 novembre 1918
- 1 affichage, impasse de la marinière angle rue pierre contrasty
- 1 affichage 49 avenue Adrien Escudier (École garnigues)
- 1 affichage 130 route de Toulouse (EHPAD Saint Joseph)
- 1 affichage 260 chemin de Pournadel
- 1 affichage rond point 780 route de Toulouse côté Intermarché
- 1 affichage rond point 780 route de Toulouse côté zone commercial Buguet
- 1 affichage rond point 5 rue de balochan
- 1 affichage avenue de Vilraudic au lycée pierre bourdieu
- 1 affichage 3 avenue du stade, halle des sports jean tissonières
- 1 affichage 1020 chemin de cotillé, domaine château CRANSAC
- 1 affichage 480 chemin de pierres
- 1 affichage 700 chemin de caillol
- 1 affichage place de la negrette, chemin de codeval

03/05/2024

Page 1



Exemple : 49 av Adrien Escudier école Garrigues



REGISTRE MAIN COURANTE N° 2024000684

Date de début : Vendredi 03 mai 2024 à 09:00

Date de fin : vendredi 03 mai 2024 à 11:00

Durée : 2h00min

-1 affichage chemin de carrelet angle impasse de carrelet

-1 affichage route de canals entrée Hameau des moureaux

-1 affichage rue des pioniers

Les photos sont jointes à la présente main courante.

Observations Complémentaires

CANDEIL, Julien le 03 mai 2024 à 17:24

Rajout d'un affichage par affichage publicitaire rond point des quatre chemins

8. 4. Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux

8. 5. Informations de la Mairie sur l'enquête publique

Site internet de la commune de Fronton

(captures d'écrans prises le 16/06/2024)

Page d'accueil
(pas d'information)

Page urbanisme (informations sur l'enquête publique et le dossier, mais pas de lien vers le registre numérique)



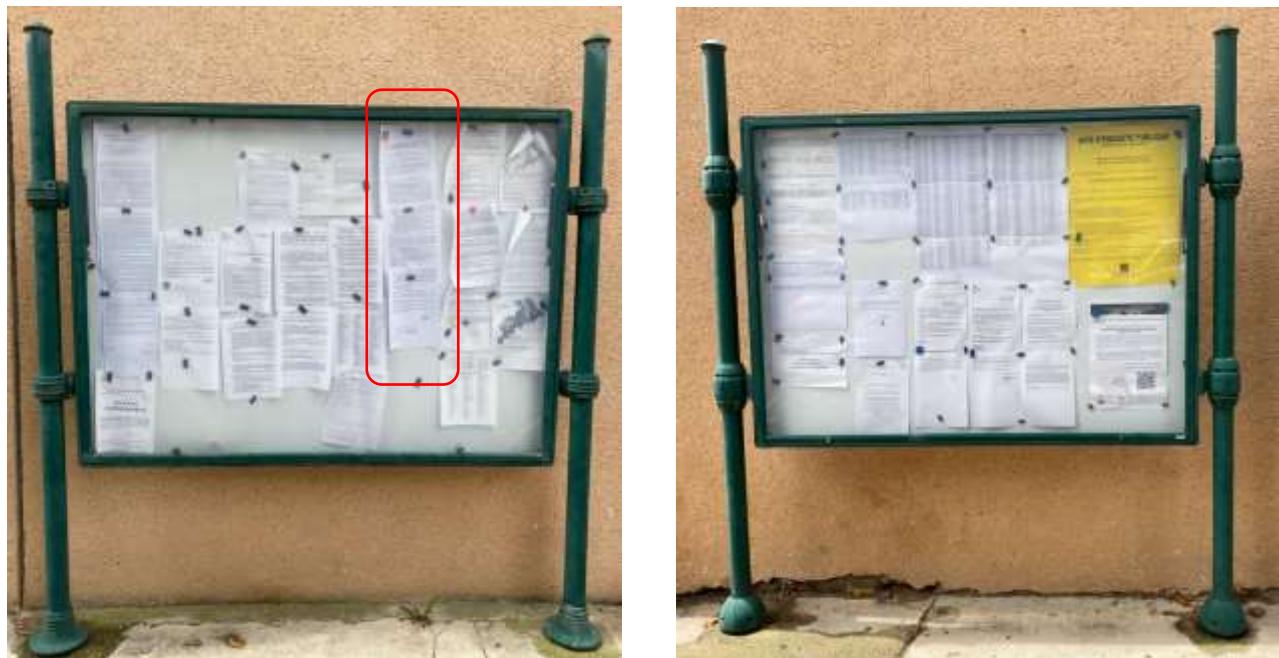
Modification no. 2 du PLU:

- Consultez [la délibération du Conseil municipal portant sur la modification N°2 du PLU](#)
- Consultez [l'arrêté prescrivant la modification du PLU](#)
- Consultez [la délibération du 25 septembre 2023 redéfinissant les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLU](#)
- Consultez [l'arrêté redéfinissant les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLU](#)
- Consultez [l'arrêté d'enquête publique](#)
- Consultez [le dossier complet d'enquête publique](#)
- Consultez [les observations déposées pendant l'enquête](#)
- Consultez [le registre complet d'enquête publique](#)
- Consultez [le rapport du commissaire enquêteur](#)
- Consultez [la délibération d'approbation](#)

Intramuros

(Photo prise le 02/05/2024)

Affichage en Mairie de l'arrêté d'ouverture et de l'avis de l'enquête publique



Vendredi 3 mai 2024

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE FRONTON

PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ministère de l'Énergie, ministère sport par arrêté du 20 avril 2024, il a confirmé l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

du mardi 21 mai 2024 - 8 h 30 au jeudi 20 juin 2024 - 18 h

A savoir :

Madame Jeanne-Marie Cottin, adjointe au maire, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera à la Mairie de Fronton du 21 mai 2024 au 20 juin 2024 aux jours et heures suivantes d'ouverture : lundi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 17 h à 18 h 30, mercredi de 9 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h, jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h 30 à 18 h 30, vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 17 h à 18 h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique :

- sur l'heure ouverte de l'enquête publique, aux jours et heures indiqués d'ouverture de la mairie.
- sur l'heure ouverte de l'enquête publique, à la demande de l'organisme d'enquête publique ou émissaire, aux jours et heures indiqués d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête publique peuvent en obtenir une copie à l'heure d'ouverture de la mairie.

Posterior à la date de cette enquête publique, il pourra prendre connaissance des observations et propositions :

- sur les documents sur lesquels l'organisme d'enquête publique a été mis en mesure d'agir, à l'heure ouverte de l'enquête publique, aux jours et heures indiqués d'ouverture de la mairie.
- par envoi postal à l'adresse suivante : Mairie de Fronton – 31620 le concours de la mairie – 1 place de l'Église – 31620 Fronton.
- par envoi électronique à l'adresse suivante : modificationPLU@fronton.fr (mentionner le nom du document).

Les observations et propositions des gérants seront soumises sur la site internet de la commune : www.ville-fronton.fr.

Sur demande de l'organisme d'enquête publique, sera rendue à la mairie de Fronton le :

- Le mardi 21 mai 2024 de 8 h 30 à 12 h 30.
- Le mercredi 22 mai 2024 de 14 h à 18 h 30.

Le jeudi 20 juin 2024 de 15 h à 18 h.

Le rapport et les conclusions éventuelles de l'organisme d'enquête publique seront rendus à la Mairie lors de la dernière séance d'enquête publique et à la date fixée de la réunion de la commune de Fronton : www.ville-fronton.fr.

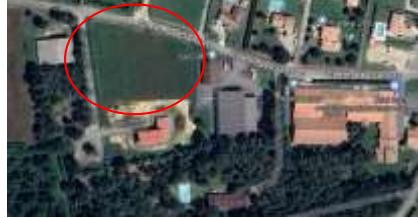
À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU, avec les éléments modifiés pour tenir compte des avis émis ou émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.



8. 6. Synthèse des observations du public

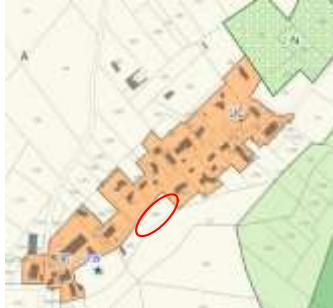
Contributions orales recueillies lors des 3 permanences de la Commissaire Enquêteur

N°	Auteur	Date	Thème	Contribution
P1	Serge TIGNOL	21/05/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	<p>SCI, propriétaire d'une maison en centre-ville, au 43 av Adrien Escudier avec terrain parcelle 375 (zone UA). Il souhaite savoir quelle est l'évolution prévue dans sa zone. Est-ce que le terrain sera désenclavé par l'arrière jusqu'à la clinique à partir de la zone du PAPAG ? Selon le projet de la Mairie, il précise qu'un bout de son terrain peut être utilisé.</p>
P2	Alain COURDY	21/05/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	<p>Il souhaite vendre plusieurs terrains et maisons, et souhaite savoir s'il pourra bien le faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 275 et 315 route de Rastel (parcelles 376 et 377), dont la vente est prévue février 2026. Parcelles classées en UCe (sous réserve de l'alimentation en eau potable) passant en UC, sachant que les parcelles tout autour sont construites. * 1030 av de Castelnau (zone Uba) avec 6000 m² derrière en zone N, autrefois, selon lui, en zone constructible. 
P3	Béatrice MLYNSKI et Antoine BARROSO	21/05/2024	Demande de reclassement en U	<p>Voir aussi compléments : @7, E8 et E9</p> <p>Propriétaires des parcelles E751, 752, 754, 757 et 748, situées au 670 route du Terme, ils demandent le reclassement en zone constructible de leur jardin (parcelle E748) de 869 m², déclassée injustement lors de la dernière révision du PLU, désormais dent creuse. Ils ne peuvent/même plus construire une piscine ou construire une petite maison pour leurs filles et leur maman âgée.</p> 

P4	Josiane BORIES	21/05/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Propriétaire d'un terrain parcelle 636 en zone Ubae au 995 A route de Fabas. Le terrain à côté de la maison peut-il être vendu pour construction ? 
P5	Jean-Pierre LAMI	21/05/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Propriétaire des parcelles 234 et 232 (zone A dans le PLU actuel et qui reste en A, à proximité immédiate d'une zone Np), au 1115 chemin de Caillol (planche sud), il souhaite savoir pourquoi il y a une enquête publique, ce qui évolue sur la commune et savoir s'il y a une évolution dans sa zone. 
P6	Michel TOURNIER	21/05/2024	Demande de reclassement en UI	Il avait une entreprise dans la zone artisanale Cransac et avait acheté un terrain à proximité (parcelle G1584, chemin de Cransac). Lors de la modification du PLU en 2019, son terrain a été déclassé en A, sans motif apparent. Dans son courrier du 14/06/2023, il demande le reclassement en UI suite à la révision allégée du PLU. Il précise que le plan n'est pas à jour car la parcelle voisine 1585 est construite avec la présence d'une entreprise de TP. L'aire de retournement été créée justement pour ces 2 parcelles. Par ailleurs, une activité viticole (stockage) est présente sur la parcelle voisine 857.  

P7	François ESTELLE	21/05/2024	Demande de reclassement en U	Lui et son épouse Jacqueline ESTELLE demandent le reclassement en U de leur parcelle B405 de 2600 m ² , située à Rastel, chemin de Castres/route de Nohic, constructible depuis plus de 50 ans et déclassée en terre agricole dans le PLU car le réseau d'eau était insuffisant. Des travaux d'assainissement ont été réalisés. Suite à leur courrier du 16/11/2023, la Mairie leur a répondu que le changement de classement nécessite une révision du PLU, qui pourrait alors reconsidérer leur demande compte tenu que la parcelle est entourée d'habitations.
P8	Annick et Marc MOUISSET	05/06/2024	Information sur l'évolution dans leur zone	Ils souhaitent connaître l'impact sur leur propriété située au 55 chemin de Groussac. La parcelle 954 est passée de UF en Uba. Elle possède 2 accès RD4 et Chemin de Groussac. L'assainissement collectif est présent dans cette zone. Cette parcelle est-elle constructible ? Est-elle divisible ? Pourquoi est-elle incluse dans le périmètre d'une OAP, alors qu'elle se situe de l'autre côté de la route ? Quelles sont les contraintes, notamment de hauteur ? NB : le plan du dossier n'est pas à jour, puisqu'il existe un rond-point, comme le montre la photo aérienne.
P9	Michel JUSTOU	05/06/2024	Demande de reclassement en U	Ancien élu en charge de l'urbanisme, propriétaire d'une zone d'environ 4ha, au lieu-dit Balouchan, située au nord-ouest, juste après le périmètre classé autour de la Mairie. La zone est composée de plusieurs parcelles (642, 1001... 245) qui autrefois étaient en 2Aue et qui ont été déclassées en A ou Np sans prévenir. Les réseaux (électricité, assainissement et eau potable) sont disponibles à proximité. Quelques arbres ont poussé mais il ne s'agit pas d'une zone agricole ou naturelle sauf pour ce qui concerne le fossé le long de la parcelle identifié en Np. Au sud de cette zone, il y a une zone en UC qui pourtant n'a pas d'assainissement collectif. Pourquoi sa zone n'est-elle pas constructible alors qu'on construit à l'ouest de la ville beaucoup plus loin ? Qu'est-il prévu à l'avenir sur ce secteur ?

P10	Jean-Paul DELBREIL	05/06/2024	Demande de reclassement en U	Propriétaire de la parcelle 529 (planche sud), classée A dans le PLU actuel et le projet, située au 125 chemin de Caillol, il souhaite revenir à la délimitation du POS qui prévoyait une partie constructible pour son terrain ou que la constructibilité soit alignée avec celle des autres. Il ne comprend pas l'évolution dans le temps de la constructibilité de la zone. Il avait envoyé un courrier à la Mairie le 25/11/2022, resté sans réponse. Ses voisins ont construits 4 villas. 
P11	M. COURDY	05/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Compléments P2 Concerné par plusieurs parcelles, il souhaite vérifier leur devenir dans le projet de PLU : * Les parcelles 2564, 2570 et 2569, route de Castelnau, actuellement en vente comme terrains à bâtir, doivent rester constructibles * Les parcelles 1355, 1357, 2567 et 2574, route de Castelnau, pas de projet pour le moment mais une partie est-elle redevenue constructible ? * Les parcelles 376 et 377 route de Rastel, sont-elles bien passées en UC puisqu'il n'y a plus de pb d'eau ?
P12	Josiane BORIES	05/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Idem P4 Le dossier papier est explicite et en particulier le règlement écrit pour sa zone.
P13	René LE PEN	05/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Il souhaite connaître les évolutions de sa zone (255 chemin de pierres en zone N - planche sud) et des gros changements dans la commune avec ce projet de PLU Il demande pourquoi l'ER72 n'est que sur un bout ?
P14	Marie-Josephe FARNAUD	05/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	Elle souhaite connaître les évolutions de sa zone (460 chemin de Cotité - parcelle G 831 en UBa)
P15	Marc et Laurence BARRIERE	05/06/2024	Demande de reclassement en U	Propriétaires d'un grand terrain composé de plusieurs parcelles en limite de la zone Uba (planche sud), ils souhaitent un alignement de la constructibilité portant sur les terrains 324, 565, 1069, 1066, 1073, 1063, 456. Ils précisent que dans l'ancien PLU, la zone à l'arrière était en AU et que cela a été revu à la baisse en 2019. Il y a un accès à partir de la route par la parcelle 1066. Cela a déjà été évoqué lors de l'enquête publique de 2019. Les terrains sont entretenus, mais sans valeur agronomique et situés dans un groupe d'habitations. La zone Uba bénéficie de l'assainissement collectif. 
				En complément, ils possèdent un terrain parcelles 85 et 86 derrière la gendarmerie, transmis à leurs enfants. Ce terrain est en zone AU au milieu de la zone UB. A quelle échéance, ces parcelles seront-elles constructibles ?
				La parcelle 586 a été constructible et ne l'est plus. Il y a une borne de tout à l'égoût juste à côté. Pourquoi ne pas aligner les maisons ?, les terrains sont à proximité des installations sportives et du collège. Ils rappellent que l'ERS est en zone privée chez eux.

P16	Christophe CARDONNE (propriétaire parcelle 1245 et Sud Ouest Immobilier) Henri BROENS (rapporteur d'affaires, square habitat)	20/06/2024	Demande de reclassement en U	<p>Complément au courrier (R12)</p> <p>La parcelle était en réserve foncière à l'époque du POS, elle est désormais classée en A. Elle est viabilisée (y compris l'assainissement collectif) et située à moins de 300 m de l'entrée du village, en dent creuse, à côté de la zone UBa. Ils souhaitent un reclassement en U en tout ou partie.</p>
P17	Arnaud DELMAS	20/06/2024	Demande de reclassement en U	<p>Propriétaire des parcelles G2032 et G857, proche du collège. Suite à un héritage de son père viticulteur.</p> <p>La parcelle G232 était constructible jusqu'en 2018, le lotissement autour est viabilisé et il y a un projet de jonction entre les 2 zones U. Il souhaite un reclassement de A en UB.</p> <p>La parcelle G857 est desservie en électricité et eau et il y a une fosse septique. Il y a un bâtiment agricole et il souhaiterait y mettre sa maison.</p> 
P18	Mathilde DELON	20/06/2024	Demande de reclassement en U	<p>Elle possède un terrain d'environ 2000 m² (O438 - planche nord) en bord de route et entouré de maisons en zone UC. Le terrain est viabilisé avec l'arrivée d'eau et d'électricité. Elle a envoyé un courrier en 2023 pour demander la modification du classement de son terrain, courrier resté sans réponse. La parcelle voisine (456) également en A possède une grange aménagée en habitation.</p> 
P19	Samir RAISS	20/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	<p>Voir aussi compléments E15</p> <p>Il souhaite savoir quel est le devenir de sa zone, ce qu'il est possible de réaliser sur la parcelle A 611 au lieu dit Carretou d'environ 7300 m², situé en bordure de la route de Montauban et dont l'accès se fait par 2 chemins. Est-il/sera-t-il possible de prévoir des locaux commerciaux ou des habitations ? sachant que les réseaux sont situés à proximité et qu'il y a des habitations à proximité.</p>
P20	Karine BARRIERE	20/06/2024	Demande de reclassement en U	<p>1ère adjointe, elle fait part de compléments par rapport à son courrier (CR14)</p> <p>Propriétaire de la parcelle H480 route de Fabas, quartier Las Coustancios, constituée de terres agricoles de longue date. Le réseau assainissement et eau ayant été améliorés pas loin et la zone urbanisée étant à proximité immédiate, elle souhaiterait la requalification de son terrain en zone U. La zone UBae à proximité est-elle toujours en difficulté par rapport à l'alimentation en eau ou doit-elle être requalifiée en UBa ?</p>

P21	Hélène PRADIER	20/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	<p>Sa parcelle 1212 (plan nord) est située au 1185 chemin de Codeval au milieu des vignes. Son compagnon est viticulteur. Elle souhaite savoir si elle pourra transformer le hangar actuel en gite ou appartements à louer .</p> <p>En complément, elle souhaite savoir s'il est possible de construire un hangar agricole au bord de la route (chemin de Codeval) par exemple sur la parcelle 391, voire la parcelle 396 un peu plus éloignée de la maison. Ce nouveau hangar serait plus simple d'accès que le hangar actuel et créerait moins de nuisances pour les voisins lors des vendanges.</p>
P22	Alexandre GARCIA	20/06/2024	Information sur l'évolution dans sa zone	<p>Propriétaire des parcelles 36, 37, 38, 39 au 455 chemin de relance, il a un projet de piscine et de poolhouse sur la parcelle 38 où se trouve sa maison. Il y a une quinzaine d'années ces parcelles étaient constructibles. Il possède une activité agricole de l'autre côté du chemin et le siège social se situe à son domicile. Après lecture du règlement écrit pour une zone A, il souhaite vérifier les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> * une extension de sa maison est-elle possible ? sachant qu'à l'origine elle faisait 200 m2, aujourd'hui elle fait environ 150 m2 et souhaiterait revenir à 200 m2 comme à l'origine. Si c'est possible sur combien de m2 ou de % de la parcelle, et si oui cette extension peut-elle être faite sur la parcelle voisine 39 ? * le hangar peut-il être déplacé sur une autre parcelle (démolition - reconstruction) ? * une piscine et un pool house peuvent-ils être construits à proximité de la maison sur la parcelle 38 ? * serait-il possible de repasser la parcelle 38 en zone constructible comme elle était lorsqu'il a acheté le terrain ? sachant que dans la commune voisine à moins de 500 m de sa maison, il y a une zone qui se construit (U3) * Peut-on installer un hangar avec des panneaux photovoltaïques sur une parcelle à proximité (35) ? * Est-il possible de déplacer l'exploitation agricole en construisant une maison et un hangar sur une autre parcelle ?

REGISTRE NUMERIQUE

by Publilégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Fronton**

Contributions du 21/05/2024 au 20/06/2024

**Nombre de contributions déposées : 15
(12 publiées et 3 non publiées)**

Rapport généré le 24/06/2024

@1 - Boisaubert Adrien - Fronton

Date de dépôt : Le 02/06/2024 à 09:38:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Passage en constructible d'une zone NL

Contribution :

Bonjour,

En tant que propriétaires de la parcelle N-612 sur la commune de Fronton, nous souhaiterions que la partie basse de cette parcelle devienne constructible afin de pouvoir la léguer à nos enfants à l'avenir.

Par ailleurs, nous aimerais également obtenir l'autorisation de réaliser des aménagements sur la parcelle N-612 en limite avec notre deuxième parcelle N-2577, située en zone UB. Ces aménagements comprendraient la création d'une terrasse en bois de 4 mètres de largeur, partant de notre maison, ainsi que la construction d'une piscine à la suite de cette terrasse.

Nous tenons à préciser que nous souhaitons utiliser exclusivement des matériaux respectueux de l'environnement, afin de ne pas dénaturer la zone NL et de préserver la perméabilité du sol.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Pièce(s) jointe(s) : 1



E2 - Jeremy Berard

Date de dépôt : Le 08/06/2024 à 15:17:51

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Observation sur révision 2 du PLU - secteur avenue des Vignerons

Contribution :

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite soumettre une observation et une proposition concernant le secteur "avenue des Vignerons", pages 21 à 27 du document "Orientation d'Aménagement et de Programmation".

Situation actuelle :

L'Avenue des Vignerons est bordée en partie d'un trottoir, sur un seul côté, qui démarre au niveau de l'impasse Victor Schoelcher et qui rejoint le rond-point au croisement avenue des Vignerons / rue Jules Bersac.

Situation future :

L'aménagement de la zone 1AU, tranche 2, au croisement avenue des vignerons / rue de la Guinguette, va entraîner le réaménagement de ce croisement.

Cette nouvelle zone urbanisée sera reliée par des chemins piétonniers à la zone de la Dourdenne d'une part, et au centre-ville par la rue de la Guinguette puis la rue des Bourdisquettes d'autre part. Ces liaisons douces sont explicitement tracées dans le projet.

En l'état du projet, il n'est pas prévu de relier le trottoir existant de l'Avenue des Vignerons à la nouvelle zone urbanisée. Il n'y a pourtant que 30 mètres environ entre la fin du trottoir existant (au niveau de l'impasse Victor Schoelcher) et le croisement à réaménager avenue des vignerons / rue de la Guinguette.

Ma proposition :

Pour la continuité du cheminement piéton, et pour permettre de relier l'avenue des Vignerons et l'impasse Victor Schoelcher au centre-ville et au nouveau quartier par des modes doux, je propose d'inscrire explicitement dans le projet d'aménagement le raccordement du trottoir de l'Avenue des Vignerons au nouveaux chemins piétons qui seront créés pour ce projet.

Cela est cohérent avec l'orientation du projet qui prévoit de "créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville, les quartiers environnants"

Voir tracé en rose sur les deux documents joints.

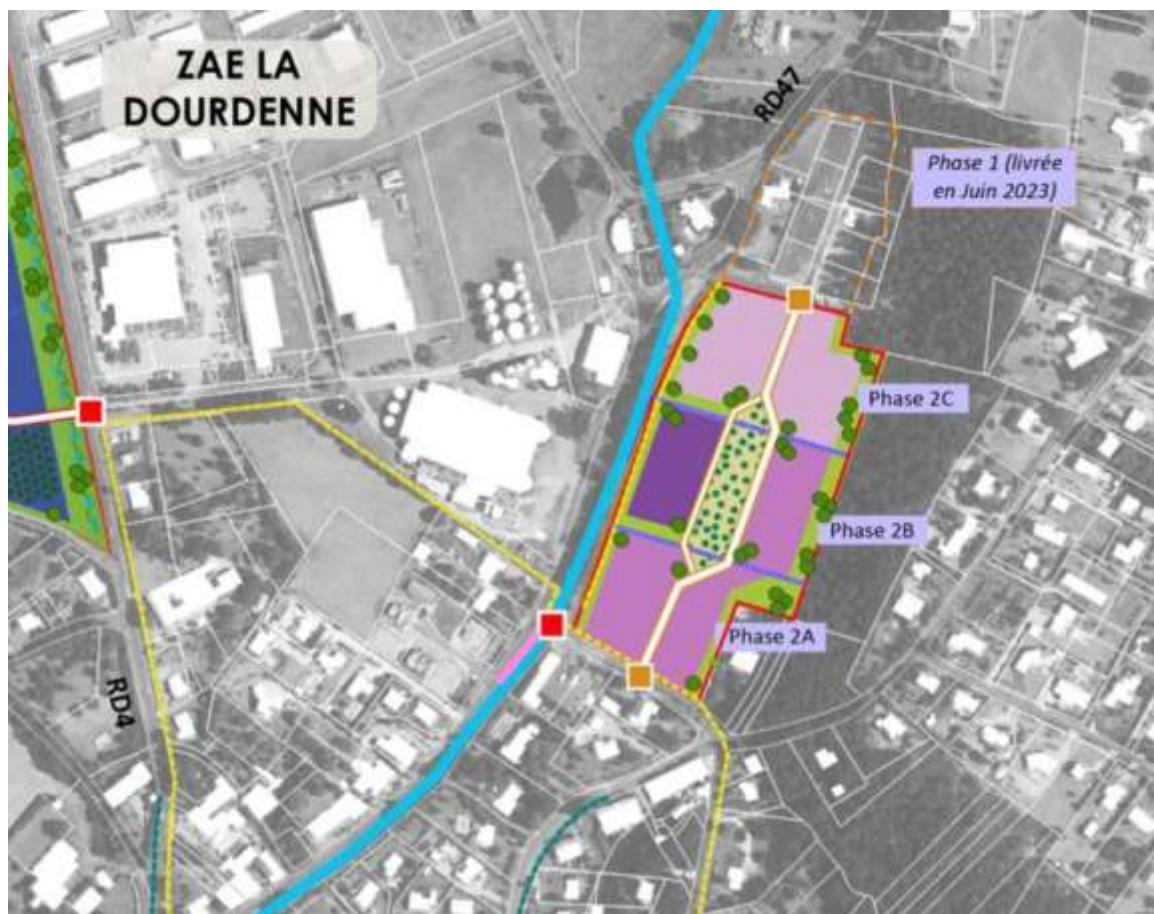
Je souhaite que vous preniez en compte cette proposition, et je suis à votre disposition pour en discuter.

Merci.

Cordialement

Jérémie Bérard

Pièce(s) jointes(s) : 2 photos (page suivante)



E3 – Longato T

Date de dépôt : Le 11/06/2024 à 16:11:14

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Parcellle côte rouge

Contribution :

Bonjour,

Je suis propriétaire des parcelles OE 0012, OE 0013, OE 0023 qui sont a ce jour classées en A ; ainsi que de la parcelle OE 0014 qui est classée en NP. Or cette dernière ne peut être classée en NP car elle est le point d'accès aux parcelles 013 et 023 sur la parcelle 0014 s'y trouve le pont d'accès ,le regard pour l'eau potable ainsi que la ligne électrique avec obligation d'entretien.

Je vous demande par la présente le déclassement des parcelles nommées et leur reclassement en zone UC pour permettre la réalisation de plusieurs lots constructibles

Cordialement

THIERRY LONGATO

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E4 - Claudine

Date de dépôt : Le 12/06/2024 à 19:43:18

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Modification PLU

Contribution :

À l'attention également de MR JEANJEAN

Madame, Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de la lettre ci-jointe et de m'en accuser bonne réception.

Cordialement

MR PAGES Gérard

Pièce(s) jointes(s) : 1 courrier (2 pages)

Document : Lettre 10 juin 2024 PLU2.pdf, page 1 sur 2

Mr Gérard PAGÈS
225, chemin de Saumaté
31620 FRONTON
06.72.97.61.93

MONSIEUR LE MAIRE
COMMUNE DE FRONTON
HOTEL DE VILLE
1 ESPLANADE MARCORELLE

31620 FRONTON

Fronton, le 10 juin 2024

REVISION PLU2
CHANGEMENT DE DESTINATION
PARCELL
HAMEAU DE SAUMATÉ

Monsieur le Maire,

Vu la révision en cours du PLU, je me permets par la présente lettre, de solliciter le changement de destination en zone constructible des parcelles :

- G509 lieudit Saumaté d'une contenance de 37a 90ca
- G511 lieudit Saumaté d'une contenance de 22a 45ca.

Qui sont actuellement en zone agricole.

Ces parcelles font partie du hameau de Saumaté et sont entourées de maisons (voir copie cadastre) et donnent directement sur le chemin communal par accès direct.

Ces parcelles sont desservies tant pas les réseaux électriques et téléphonique (fibre) que par le réseau d'adduction d'eau potable.

Le Hameau de Saumaté est avoisinant du collège et est desservi par le réseau bus scolaires.

Il est également proche de Castelnau d'Estrétefonds (gare, autoroute, nationale 20, Eurocentre...).

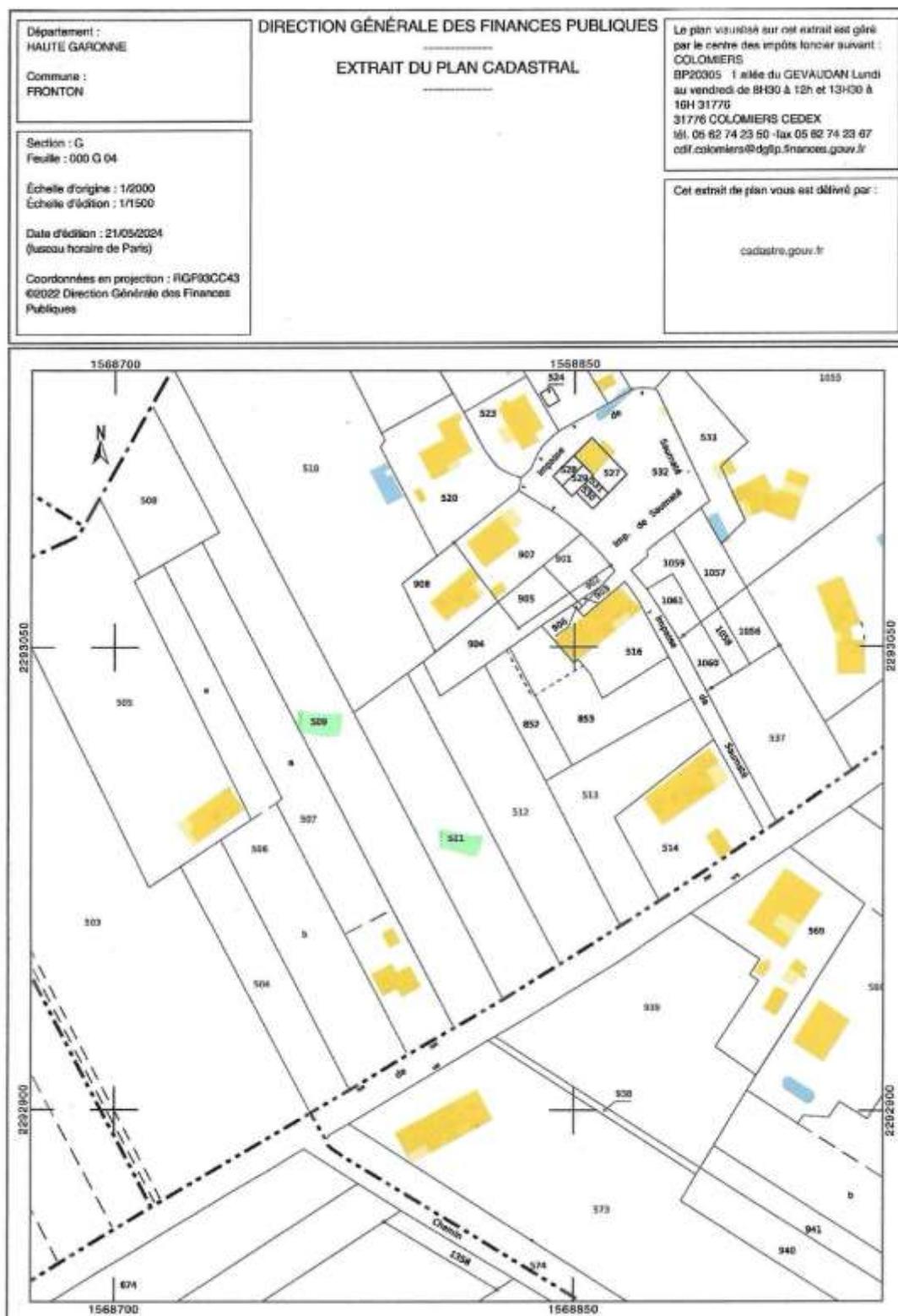
Espérant que ma demande sera prise en considération et restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de salutations distinguées.

• Mr Gérard PAGÈS



Document : Lettre 10 juin 2024 PLU2.pdf, page 2 sur 2



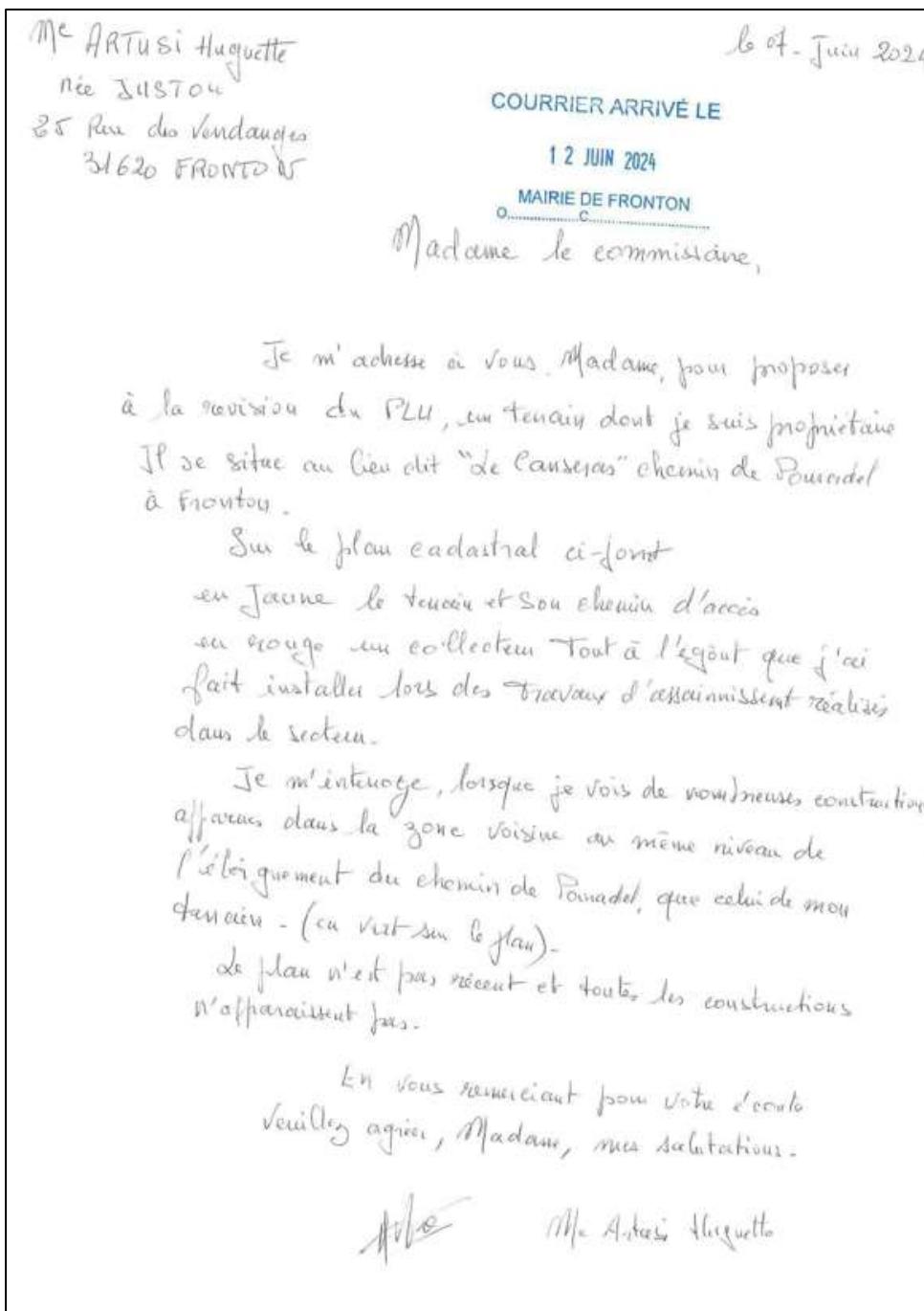
CR5 – Huguette ARTUSI

Date de dépôt sur le registre numérique : Le 13/06/2024 à 10 :00

Lieu de dépôt : Par courrier reçu en Mairie et mis sur le registre papier le 12/06/2024

Etat : Observation publiée

Contribution :



Pièce(s) jointe(s) : 1

<p>Département : HAUTE GARONNE</p> <p>Commune : FRONTON</p> <p>Section : F Paire : 000 F 04</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1500</p> <p>Date d'édition : 26/08/2014 (Bureau d'étude de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2012 Ministère de l'Économie et des Finances</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est générée par le centre des impôts foncier suivant : COLOMIERS BP20305 1 allée du GEVAUDAN Lundi au vendredi de 09H30 à 12h et 13H30 à 16H 31776 31776 COLOMIERS CEDEX 05 62 74 23 50 -box 05 62 74 23 67 cd@colomiers.dcfp.finances.gouv.fr</p>
		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="margin-top: 10px;">cadastre.gouv.fr</p>



E6 - Nama Rass (voir E15 et P19 – non publié)

Date de dépôt : Le 17/06/2024 à 13:18:06

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Transmission d'observations - AEP Fronton

Contribution :

Bonjour

Serait-il possible de rencontrer Madame Costes

Bien cordialement

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Email envoyé au déposant	
Date	19/06/2024 09h31
Expéditeur	Jeanne-Marie COSTES (modification-2-plu-fronton@ce.registre-numerique.fr)
Objet	Modification n°2 du PLU - rencontre avec Mme le Commissaire
Message	Bonjour Vous pouvez venir me rencontrer, sans rendez-vous, lors de ma dernière permanence qui aura lieu à la Mairie de Fronton jeudi 20 juin de 15h à 18h. Vous pouvez également envoyer un mail sur le registre numérique ou écrire directement sur le registre numérique pour exprimer vos observations ou questionnements, impérativement avant jeudi 20 juin 18h, date et heure de clôture de l'enquête publique. Bien cordialement Madame le Commissaire Enquêteur

@7 - BARROSO et MLYNSKI Antoine et Béatrice - Fronton (voir aussi P3)

Date de dépôt : Le 18/06/2024 à 18:20:11

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande reclassement parcelle E748 en zone constructible suite déclassement illégitime dernière révision du PLU

Contribution :

Pour donner suite à mes précédents entretiens dans les bureaux de la mairie de fronton avec Mr Jeanjean en charge de l'urbanisme et dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Fronton, je vous fais part par la présente contribution de ma demande de reclassement en zone constructible de notre parcelle E748, d'une superficie de 869 m2, située au 670 route du Terme (détail sur le plan cadastral ci-joint) qui a été déclassée très injustement en zone non constructible lors de la dernière révision du PLU. En effet, nous avons acheté le 04/10/2005 notre terrain viabilisé de 2500 m2, composé des 5 parcelles ci-dessous entièrement constructibles, Section Numéro Superficie en M2

E751 1211

E752 331

E754 87

E757 2

E748 869

TOTAL 2500

sur lequel nous avons fait construire notre résidence principale en prenant le soin de l'implanter de manière à garder justement vide la parcelle E748 de 869 M2, qui constitue notre jardin et espace de vie pour pouvoir en profiter pleinement et également en vue d'une éventuelle future construction pour nos enfants ou pour nos parents lorsqu'ils ne seraient plus autonomes pour pouvoir les avoir à proximité et veiller sur eux.

Or, quelle stupéfaction d'apprendre de manière fortuite que cette parcelle E748 n'est plus constructible alors que c'est juste notre jardin et notre espace de vie, clôturé et entouré d'une haie, et que désormais le barbecue construit il y a quelques années, la balançoire et le toboggan des enfants se trouvent ridiculement et illégitimement en zone non constructible et que tout projet devient impossible.

Les photos de notre terrain ci-jointes avec la parcelle en question E748 sont très explicites et représentatives et vous pourrez sans difficulté constater l'aberration que constitue ce déclassement de notre jardin alors même que nous sommes entourés de constructions diverses.

Je vous invite d'ailleurs à venir constater sur place que ce déclassement de la parcelle E748 en zone non constructible a été fait de manière très hasardeuse et totalement irrationnelle et ceci sans compter la dévalorisation financière de notre terrain car cette parcelle de 869 M2 représente 34 % de la superficie totale du terrain soit 1/3, sachant que nous avions acheté notre terrain pour une valeur de 90 000 Euros en 2005 ce déclassement représente donc au minimum 30 000 Euros de perte au-delà du tort causé pour nos projets devenus irréalisables.

Compte tenu de tous les éléments déjà échangés et exposés dans cette contribution, je vous demande légitimement de bien vouloir revoir la situation durant l'enquête publique en cours et de reclasser cette parcelle en zone constructible afin que nous puissions en disposer librement et légitimement.

J'ai également rencontré le commissaire enquêteur Mme Costes en mairie le 21/05/2024.

Dans l'attente d'une réponse, je l'espère favorable, je reste à votre disposition pour tout complément d'information nécessaire. Bien cordialement

Pièce(s) jointe(s) : 1 courrier de 2 pages et 3 annexes

Document : PLU courrier de réclamation.pdf, page 1 sur 2

Mr BARROSO Antoine
Mme MLYNSKI Béatrice
670, route du Terme
31620 FRONTON
Télé : 07 87 16 51 20
barrosoantoine94@gmail.com
beatrice.mlynski@laposte.net

MAIRIE DE FRONTON
Service Urbanisme
Mr Pierre JEANJEAN
1 Esplanade Marcorelle
31620 FRONTON

Fronton,
Le 18/06/2024

Objet : Projet de modification n° 2 du PLU : reclassement de la Parcalle E748

Monsieur Jeanjean,

Pour donner suite à nos précédents entretiens dans vos bureaux et dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Fronton, je vous adresse par la présente une demande de reclassement en zone constructible de notre parcelle E748, d'une superficie de 869 m2, située au 670 route du Terme (détail sur le plan cadastral ci-joint) qui a été déclassée très injustement en zone non constructible lors de la dernière révision du PLU.

En effet, nous avons acheté le 04/10/2005 notre terrain viabilisé de 2500 m2, composé des 5 parcelles ci-dessous entièrement constructibles,

Section	Numéro	Superficie en M2
E	751	1211
E	752	331
E	754	87
E	757	2
E	748	869
TOTAL		2500

sur lequel nous avons fait construire notre résidence principale en prenant le soin de l'implanter de manière à garder justement vide la parcelle E748 de 869 M2, qui constitue notre jardin et espace de vie pour pouvoir en profiter pleinement et également en vue d'une éventuelle future construction pour nos enfants ou pour nos parents lorsqu'ils ne seraient plus autonomes pour pouvoir les avoir à proximité et veiller sur eux.

Or, quelle stupéfaction d'apprendre de manière fortuite que cette parcelle E748 n'est plus constructible alors que c'est juste notre jardin et notre espace de vie, clôturé et entouré d'une haie, et que désormais le barbecue construit il y a quelques années, la balançoire et le toboggan des enfants se trouvent ridiculement et illégitimement en zone non constructible et que tout projet devient impossible.

Les photos de notre terrain ci-jointes avec la parcelle en question E748 sont très explicites et représentatives et vous pourrez sans difficulté constater l'aberration que constitue ce déclassement de notre jardin alors même que nous sommes entourés de constructions diverses.

Je vous invite d'ailleurs à venir constater sur place que ce déclassement de la parcelle E748 en zone non constructible a été fait de manière très hasardeuse et totalement irrationnelle et ceci sans compter la dévalorisation financière de notre terrain car cette parcelle de 869 M2 représente 34 % de la superficie totale du terrain soit 1/3, sachant que nous avons acheté notre terrain pour une valeur de 90 000 Euros en 2005 ce déclassement représente donc au minimum 30 000 Euros de perte au-delà du tort causé pour nos projets.

Compte tenu de tous les éléments déjà échangés et exposés dans ce courrier, je vous demande légitimement de bien vouloir revoir la situation durant l'enquête publique en cours et de reclasser cette parcelle en zone constructible afin que nous puissions en disposer librement et légitimement.

J'ai également mentionné cette requête sur le registre dématérialisé prévu à cet effet et rencontré le commissaire enquêteur Mme Costes en mairie le 21/05/2024.

Dans l'attente d'une réponse, je l'espère favorable, je reste à votre disposition pour tout complément d'information nécessaire.

Bien cordialement,

BARROSO Antoine
MLYNSKI Béatrice

Pièces jointes :

- Plan cadastral de notre terrain : 5 parcelles E751 + E752 + E754 + E757 + E748
- Photos de la parcelle E748 dans son environnement réel = notre jardin
- Vue aérienne

Document : Parcelles Fronton Cadastre.png, page 1 sur 1



Document : PLU Vue aérienne.pdf, page 1 sur 1

Parcelle E748



Document : Photos parcelle E748.pdf, page 1 sur 1



E8 - Beatrice MLYNSKI (Doublon de @7 – non publié)

Date de dépôt : Le 18/06/2024 à 18:42:28

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Demande de reclassement parcelle E748 en zone constructible suite déclassement illégitime à la dernière révision du PLU

Contribution :

Bonjour,

Pour donner suite à mes précédents entretiens dans les bureaux de la mairie avec Mr Jeanjean en charge de l'urbanisme et dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Fronton, je vous adresse par la présente une demande de reclassement en zone constructible de notre parcelle E748, d'une superficie de 869 m2, située au 670 route du Terme (détail sur le plan cadastral ci-joint) qui a été déclassée très injustement en zone non constructible lors de la dernière révision du PLU.

En effet, nous avons acheté le 04/10/2005 notre terrain viabilisé de 2500 m2, composé des 5 parcelles ci-dessous entièrement constructibles,

Section Numéro Superficie en M2

E 751 1211

E 752 331

E 754 87

E 757 2

E 748 869

TOTAL 2500

sur lequel nous avons fait construire notre résidence principale en prenant le soin de l'implanter de manière à garder justement vide la parcelle E748 de 869 M2, qui constitue notre jardin et espace de vie pour pouvoir en profiter pleinement et également en vue d'une éventuelle future construction pour nos enfants ou pour nos parents lorsqu'ils ne seraient plus autonomes pour pouvoir les avoir à proximité et veiller sur eux. Or, quelle stupéfaction d'apprendre de manière fortuite que cette parcelle E748 n'est plus constructible alors que c'est juste notre jardin et notre espace de vie, clôturé et entouré d'une haie, et que désormais le barbecue construit il y a quelques années, la balançoire et le toboggan des enfants se trouvent ridiculement et illégitimement en zone non constructible et que tout projet devient impossible.

Les photos de notre terrain ci-jointes avec la parcelle en question E748 sont très explicites et représentatives et vous pourrez sans difficulté constater l'aberration que constitue ce déclassement de notre jardin alors même que nous sommes entourés de constructions diverses.

Je vous invite d'ailleurs à venir constater sur place que ce déclassement de la parcelle E748 en zone non constructible a été fait de manière très hasardeuse et totalement irrationnelle et ceci sans compter la dévalorisation financière de notre terrain car cette parcelle de 869 M2 représente 34 % de la superficie totale du terrain soit 1/3, sachant que nous avions acheté notre terrain pour une valeur de 90 000 Euros en 2005 ce déclassement représente donc au minimum 30 000 Euros de perte au-delà du tort causé pour nos projets devenus irréalisables.

Compte tenu de tous les éléments déjà échangés et exposés dans ce courrier, je vous demande légitimement de bien vouloir revoir la situation durant l'enquête publique en cours et de reclasser cette parcelle en zone constructible afin que nous puissions en disposer librement et légitimement.

J'ai également mentionné cette requête sur le registre dématérialisé prévu à cet effet et rencontré le commissaire enquêteur Mme Costes en mairie le 21/05/2024.

Dans l'attente d'une réponse, je l'espère favorable, je reste à votre disposition pour tout complément d'information nécessaire. Bien cordialement,

Pièce(s) jointes(s) : 3 annexes non rappelées ici car doublon @7

E9 - Beatrice MLYNSKI (Doublon de @7 – non publié)

Date de dépôt : Le 18/06/2024 à 18:48:39

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Re: Demande de reclassement parcelle E748 en zone constructible suite déclassement illégitime à la dernière révision du PLU

Contribution :

vue aérienne détaillée et commentée

Pièce(s) jointes(s) : vue aérienne non rappelée ici car doublon @7

@10 - BISIAUX BENOIT - Fronton

Date de dépôt : Le 19/06/2024 à 10:43:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de reclassement de la parcelle 1050 en zone UC

Contribution :

Bonjour Madame la Commissaire Enquêteur,

Nous vous contactons dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme de Fronton et vous prions de bien vouloir considérer le point suivant :

Nous avons commencé les démarches en 2018 pour nous porter acquéreur de la parcelle 450 à Fronton en vue d'y faire construire notre maison.

Les démarches avec le service d'urbanisme ont abouti à la validation du permis de construire PC312021830073 le 12 Février 2019.

L'acte notarié du 20 Juin 2019 a acté notre propriété sur la parcelle 450 (zone UC) devenue parcelles 1050 et 1051 car dans l'interval le cadastre avait évolué et la parcelle 450 avait été coupée en 2 parcelles: 1050 et 1051.

Le PLU avait lui aussi évolué en gardant la parcelle 1051 en zone UC et en classant la parcelle 1050 en zone A.

A l'époque, le service d'urbanisme et le notaire nous ont confirmé que cela ne remettait pas en cause la validation du permis de construire qui avait été déposé antérieurement à cette évolution du PLU.

Cela nous a permis de construire la maison que nous habitons aujourd'hui.

Mais cela pourrait empêcher toute futur évolution, car étant en zone A devant rester dans le strict respect du permis accepté sans pouvoir en demander des changements.

Par le présent courrier nous vous demandons donc dans le cadre de l'évolution du PLU de Fronton de considérer le classement de la parcelle 1050 en zone UC de façon à garder ouverte la possibilité dans le futur de pouvoir faire évoluer notre les batis de notre habitation en accord avec les règles d'urbanismes.

Madame la Commissaire enquêteur, nous vous remercions par avance de votre attention sur ce point.

Veuillez accepter, Madame, nos salutations distinguées.

Mr et Mme BISIAUX

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

R11 – Serge TIGNOL

Date de dépôt sur le registre numérique : Le 19/06/2024 à 10:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier le 14/06/2024

Etat : Observation publiée

Contribution :

(3) SCI AMPE propriétaire de la parcelle N° 375
Gérant : Serge TIGNOL
43 avenue A. Escudier
mail : tignol@numericable.fr
tél : 06 28 66 55 56

Observation : Dans le cadre du projet d'aménagement foncier secteur Garrigues - Au A Escudier nous souhaiterions que soit examiné le désemploi de la parcelle N° 375 attenante à ce projet.

14.06.24
Serge TIGNOL
le gérant



Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

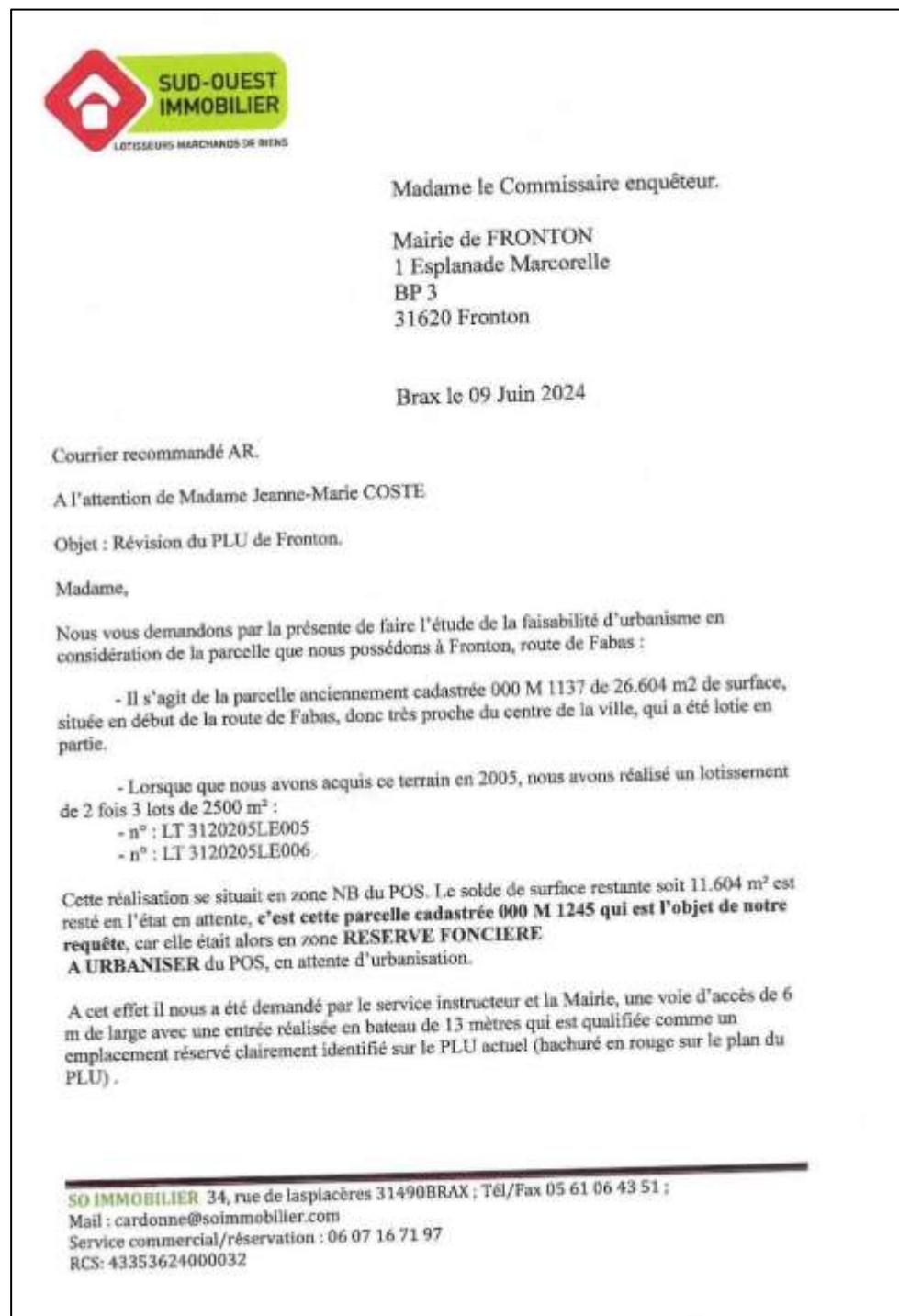
CR12 – Serge TIGNOL

Date de dépôt sur le registre numérique : Le 19/06/2024 à 10:00

Lieu de dépôt : Courrier Recommandé avec Accusé de réception reçu en Mairie et mis sur le registre papier le 13/06/2024

Etat : Observation publiée

Contribution : 1 courrier de 2 pages avec 3 PJ





Nous avons sur la route de Fabas, l'ensemble des réseaux, eau, électricité, téléphone. Le réseau d'assainissement collectif vient d'être créé très récemment par la collectivité.

Par contre notre parcelle lors d'une modification du PLU a été déclassée et affectée en zone agricole A.

Considérant que la parcelle bénéficie maintenant de tous les avantages d'urbanisation :

- les réseaux tous identifiés et présents.
- situation de grande proximité avec le centre-ville.
- zone « CLOS TAPAS » du PLU se densifiant (les propriétaires des 2 lotissements vendus redévisent leur parcelle)
- dont « creuse arrière » suffisamment dimensionnée, résidentielle, permettant la construction de plusieurs types d'habitat,

Nous sollicitons de votre haute bienveillance afin que cette parcelle puisse rentrer en zone constructible dans la révision actuelle du PLU.

Nous avons déjà évoqué ce dossier avec le service urbanisme de la Mairie et les différents services instructeurs.

Dans l'attente d'une suite favorable, veuillez recevoir Madame, nos sincères salutations.

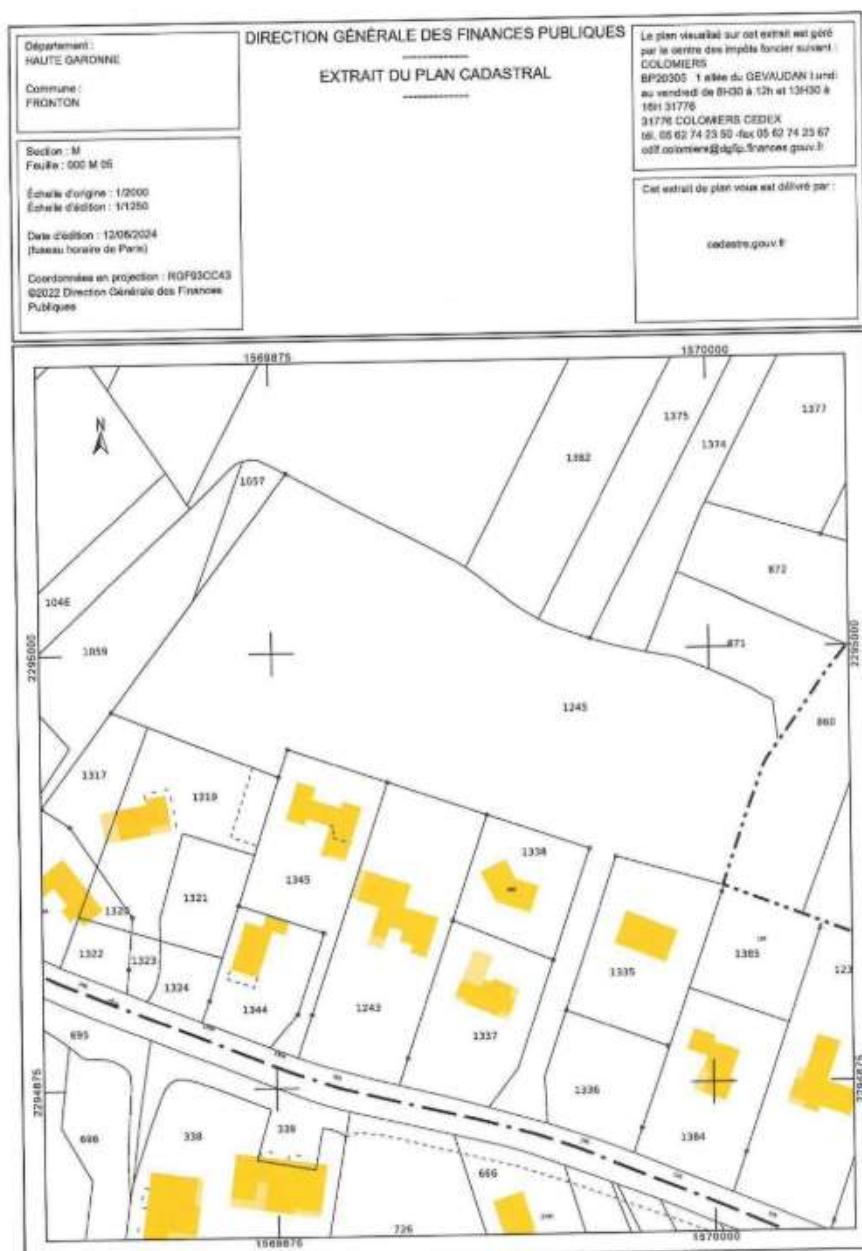
Christophe CARDONNE



PJ : Extrait du plan cadastral.
- Plan « Geoportail de l'urbanisme.

SO IMMOBILIER 34, rue de laspiacères 31490BRAX ; Tél/Fax 05 61 06 43 51 ;
Mail : cardonne@soimmobilier.com
Service commercial/réservation : 06 07 16 71 97
RCS: 43353624000032

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : FRONTON (31).	
Références de la parcelle 000 M 1245	
Référence cadastrale de la parcelle	000 M 1245
Contenance cadastrale	11 604 mètres carrés
Adresse	CLOS TAPAS 31620 FRONTON





@13 - ehrhardt caroline - Fronton

Date de dépôt : Le 19/06/2024 à 22:30:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de mise en place de chicanes

Contribution :

Bonsoir,

Je ne sais pas si notre demande concerne effectivement le PLU, mais nous constatons souvent, au Hameau des Moureaux (route de Canals) que les véhicules ne respectent pas la limitation de vitesse à 50km/h (indiquée par le panneau d'entrée d'agglomération). Cette vitesse, souvent excessive, engendre un réel risque de collision, notamment lorsque nous sortons nos véhicules de nos propriétés, car il y a peu de visibilité et les voitures ou camions arrivent très vite.

D'autre part, des enfants et piétons marchent le long de la route (notamment pour se rendre à l'arrêt du bus scolaire) et les véhicules les frôlent parfois puisqu'il n'y a pas de trottoir ou de chemin sécurisé. Aussi, nous souhaiterions que des dispositifs de types "chicane" soient, si possible, mis en place à l'entrée et à la sortie du hameau (par exemple, avant chacun des panneaux d'agglomération) afin de diminuer la vitesse sur cette voie de circulation.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous accorderez à notre demande.

Cordialement.

Mme Ehrhardt Caroline et Mr Caron Davy

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

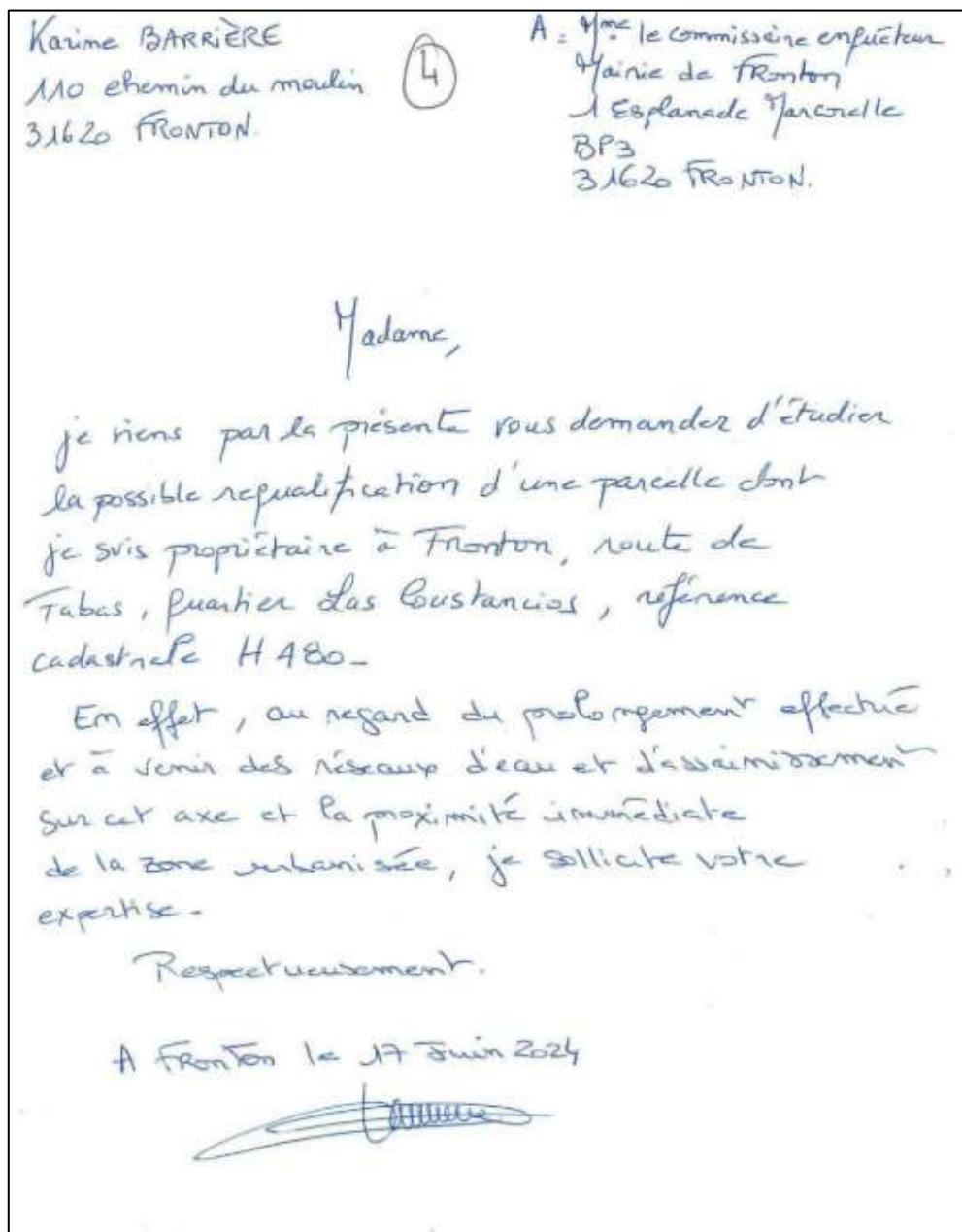
CR14 – Karine BARRIERE

Date de dépôt sur le registre numérique : Le 20/06/2024 à 10:00

Lieu de dépôt : Courrier Recommandé avec Accusé de réception reçu en Mairie et mis sur le registre papier le 19/06/2024

Etat : Observation publiée

Contribution : 1 courrier d'1 page



Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E15 - Nama Rass (Voir aussi P19)

Date de dépôt : Le 20/06/2024 à 17:02:40

Lieu de dépôt : Par email

Objet : FW : Observations concernant la parcelle A611- lieu dit le carretou.

Contribution :

A l'attention de madame Costes Commissaire enquêteur

Nous avons l'honneur de votre bienveillance pour la prise en compte de nos observations concernant la révision du PLU engagé sur la commune de Fronton.

Nous souhaiterions entreprendre des démarches dans le but d'obtenir un certificat d'urbanisme.

Notre demande concernant la parcelle : A 611, Lieu-dit << Carretou >>, 31620 Fronton.

Nous nous permettons d'émettre les arguments suivants pour fonder notre demande :

- la parcelle est positionnée à un angle carrefour entre la route de Montauban et le chemin de Carretou, à Fronton.
- les réseaux se trouvent à proximité et en bordure directe de la route de Montauban.
- des habitations sont localisées à proximité.

Vous trouverez ci joint des premières photos reprenant la localisation, le positionnement de la parcelle et l'environnement de proximité.

En complément à ce courrier, nous souhaitons vous rencontrer jeudi 20 juin 2024 à votre permanence afin de reprendre cette demande à votre présence.

En appui à l'ensemble de ces éléments, nous sollicitons votre conseil expert et votre appui concernant notre demande.

Nous vous remercions de l'examen que vous réservez à notre demande en espérant une suite favorable à celle-ci.

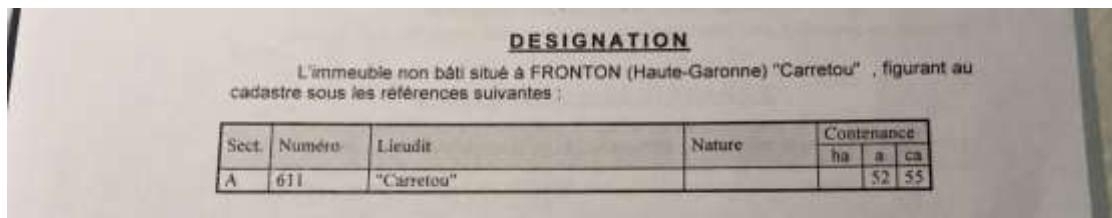
Nous vous prions de recevoir l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Monsieur Raiss Farid

Monsieur Raiss Samir

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

Pièce(s) jointes(s) : 4 (page suivante)



8. 7. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton du 04 juillet 2024 sur les contributions du public

Contribution	Réponse de la commune
@1 - Boisaubert Adrien	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
E2 - Jeremy Berard	<p>La commune de Fronton a inscrit dans son PLU en 2019 un principe de maillage doux sur l'ensemble du territoire communal. Ce maillage se traduit soit dans les OAP, soit en emplacements réservés au profit de la commune.</p> <p>La commune de Fronton poursuit ses investissements et travaux pour déployer ce maillage doux (piétons-cycles). De nombreux travaux ont déjà été réalisés : Chemin de Capdeville, Route de Fabas, chemin de Cransac, ... et se poursuivront dans les années à venir.</p> <p>La commune consolide actuellement les bases d'un schéma directeur mixte piétons-cycles, qui projette la réalisation à moyen/long terme d'un aménagement piétons-cycles le long de la RD47 – côté ruisseau du Verdure, et pas uniquement la desserte du lotissement Les Jardins de Victor.</p>
E3 – Longato T	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
E4 - Claudine	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
CR5 – Huguette ARTUSI	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
E6 - Nama Rass (voir E15 et P19 – non publié)	-

@7 - BARROSO et MLYNSKI Antoine et Béatrice - Fronton (voir aussi P3)	La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.
E8 - Beatrice MLYNSKI (Doublon de @7 – non publié)	Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.
E9 - Beatrice MLYNSKI (Doublon de @7 – non publié)	
@10 - BISIAUX BENOIT	La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.
R11 – Serge TIGNOL	La présente requête pourra être étudiée dans le cadre de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur le projet de requalification du site de l'école J. Garrigues que la commune va engager à partir du 4 ^{ème} trimestre 2024. L'étude à venir amènera la collectivité à étudier le site de l'actuelle école et son environnement immédiat. Il n'est donc pas nécessaire à ce stade d'intégrer la parcelle section N 375 au périmètre de l'OAP Garrigues. Cela n'a pas d'incidence sur une éventuelle intégration de la parcelle au périmètre de projet.
CR12 – Serge TIGNOL	La procédure actuelle est celle d'une modification du PLU et non sa révision générale. La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain. A noter que le projet de modification n°2 du PLU prévoit par ailleurs la suppression de l'emplacement réservé n°34.
@13 - ehrhardt caroline - Fronton	Cette contribution ne concerne pas le PLU.
CR14 – BARRIERE Karine	La procédure actuelle est celle d'une modification du PLU et non sa révision générale. La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

E15 - Nama Raiss (Voir aussi P19)	Cf. réponse à la P.19
P1 Serge TIGNOL 21/05/2024	Cf. réponse à la R11
P2 Alain COURDY 21/05/2024	Cf. réponse à la P.11 1030 avenue de Castelnau (zone UBa) : le zonage n'a pas évolué sur le secteur dans le cadre de la modification n°2 du PLU.
P3 Béatrice MLYNSKI et Antoine BARROSO 21/05/2024	Cf. réponse à la E9
P4 Josiane BORIES 21/05/2024	Le zonage UBae permet la constructibilité selon les règles établies selon le règlement de cette zone. Ainsi, dans l'attente d'un renforcement du réseau d'adduction en eau potable sur le secteur, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.
P5 Jean-Pierre LAMI 21/05/2024	L'enquête publique concerne les objets définis dans les délibérations du Conseil Municipal du 11/07/2022 et du 25/09/2023 et les arrêtés municipaux associés ainsi que dans la notice explicative présentée durant l'enquête publique. Tous les objets sont présentés, motivés et justifiés dans cette notice explicative. Il n'y a pas d'évolutions prévues dans le secteur désigné par le requérant.
P6 Michel TOURNIER 21/05/2024	La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain. Les informations affichées dans le zonage relatives aux bâtis et aux parcelles sont issues des données de la DGFIP datant de 2024. Un décalage peut exister entre les constructions et leur présence dans cette base de données utilisées.
P7 François ESTELLE 21/05/2024	La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.
P8 Annick et Marc MOUISSET 05/06/2024	La parcelle demeure constructible selon les règles propres à la zone UBa dont les destinations de constructions autorisées sont énumérées à l'article 2 de la zone UBa. Cette parcelle était déjà intégrée au périmètre d'OAP dans le PLU révisé en 2019. Cette parcelle est maintenue dans le périmètre de l'OAP. Tout projet devra intégrer les recommandations présentées dans le cahier des OAP sur le secteur concerné et veiller notamment la qualité urbaine, architecturale et paysagère en entrée de ville. Etant un élément constitutif de l'entrée de ville Sud de la commune, l'intégration de cette parcelle dans l'OAP vise à assurer une cohérence d'ensemble à cette entrée de ville. Les règles sont celles édictées en zone UBa, par exemple de 7,5 mètres de hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère en

	<p>cas de toiture-terrasse (cf. article 2. Hauteurs des constructions de l'ensemble des zones UB).</p> <p>Le projet de modification n°2 du PLU prévoit une augmentation des droits à bâtir en zone UBa dès lors qu'une parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif en autorisant une emprise au sol maximale de 50%.</p> <p>Concernant le plan du dossier et son actualisation, les plans veillent à inclure les références cadastrales et les bâtiments les plus récents. Il est important de noter que ces données proviennent de la DGFIP et leur affichage dépend donc de leur délai de mise à jour dans leur base de données. Les parcelles et bâtiments affichés dans les plans utilisent les données les plus récentes disponibles au moment de la remise du dossier d'arrêt, soit celles de début 2024.</p>
P9 Michel JUSTOU 05/06/2024	<p>La procédure actuelle est celle d'une modification du PLU et non sa révision générale. La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>En ce qui concerne la zone UC, voici les éléments de réponses qui peuvent être apportés : Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située en périphérie de la tâche urbaine sur les secteurs isolés (Caillol, Boujac, Caudeval, Pierrès, Pourroyes, Rastel et Montpellier), occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat. Les zones UC ont été délimitées au plus près des constructions existantes afin d'éviter les constructions en second rang et plus. Le zonage proposé sur ces secteurs veille à limiter les extensions des hameaux et s'inscrit dans le respect des prescriptions n°117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
P10 Jean-Paul DELBREIL 05/06/2024	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
P11 M. COURDY 05/06/2024	<p>Parcelles 2564, 2570 et 2569 : le zonage n'a pas évolué dans le secteur. Les parcelles 2569 et 2570 demeurent « constructibles » sous condition de respect des règles en zone UBa et la parcelle 2564 demeure « inconstructible », sous les conditions strictes des règles de la zone N.</p>

	<p>Parcelles 1355, 1357, 2567 et 2574 : non, aucune évolution dans la constructibilité du secteur car il n'y a pas de modification de zonage sur le secteur. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Parcelles 376 et 377 : oui.</p>
P12 Josiane BORIES 05/06/2024	<p>Pas de réponses particulières de la part de la commune. Les réponses ont été apportées directement par Mme la Commissaire Enquêtrice.</p>
P13 René LE PEN 05/06/2024	<p>Aucune évolution n'est à noter dans ce secteur dans le cadre de cette modification n°2 du PLU par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>La localisation et la superficie de l'emplacement réservé n°72 a été calibré en fonction des besoins identifiés par la commune pour la réalisation d'un cheminement doux permettant de relier le centre-ville vers les équipements sportifs.</p>
P14 Marie-Josèphe FARNAUD 05/06/2024	<p>Aucune évolution n'est à noter dans ce secteur dans le cadre de cette modification n°2 du PLU.</p>
P15 Marc et Laurence BARRIERE 05/06/2024	<p>Réponses apportées par la commune pour les demandes concernant les parcelles E 324, 565, 1069, 1066, 173, 1063, 456 et la parcelle F 586 :</p> <p>La procédure actuelle est celle d'une modification du PLU et non sa révision générale. La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Les parcelles 85 et 86 sont classées en zone 2AU. Ces parcelles ne seront potentiellement constructibles que dans une modification ou révision ultérieure du PLU.</p> <p>En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés dans le but de pouvoir réaliser des projets d'intérêt général.</p>
P16 Christophe CARDONNE (propriétaire parcelle 1245 et Sud-Ouest Immobilier) Henri BROENS (rapporteur d'affaires, square habitat) 20/06/2024	<p>Cf. Réponse CR12.</p>
P17 Arnaud DELMAS 20/06/2024	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p>

	<p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p> <p>La commune ne souhaite pas encourager la transformation d'anciens bâtiments agricoles en maison d'habitation qui participerait au mitage de l'espace agricole et naturel. Pour cela, le changement de destination en zone agricole est autorisé uniquement pour les destinations de constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'hébergement hôtelier et touristique ; ▪ les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma ; ▪ les salles d'art et de spectacles ; ▪ les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation ; ▪ les entrepôts liés aux destinations autorisées ;
P18 Mathilde DELON 20/06/2024	<p>La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions n°113, 114, 117, 118 et 119 du SCOT Nord Toulousain.</p>
P19 Samir RAISS 20/06/2024	<p>Aucune évolution n'est à noter dans son secteur dans le cadre de cette modification. Les règles de constructibilité demeurent identiques et il n'est pas possible de prévoir des locaux commerciaux ou des habitations, conformément au règlement du PLU et du zonage agricole ou sous les conditions précises édictées à l'article A-2.</p>
P20 Karine BARRIERE 20/06/2024	<p>Cf. réponse à la CR14</p>
P21 Hélène PRADIER 20/06/2024	<p>La transformation du hangar actuel en hébergement touristique est possible mais nécessite une identification du bâtiment au plan de zonage comme « susceptible de changer de destination » dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.</p> <p>La construction de hangar agricole est possible sur les deux parcelles mentionnées dans le respect des différentes conditions propres à la zone agricole.</p>
P22 Alexandre GARCIA 20/06/2024	<p>1/ Le règlement écrit de la zone A autorise l'extension des constructions existantes sans lien avec l'activité agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension). L'extension n'a pas de lien avec la notion de parcelle ou d'unité foncière. Rappel de la définition du lexique national de l'urbanisme : « <i>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante</i> ». </p> <p>2/ La question posée relève des compétences du services urbanisme de la Mairie. Les occupations et utilisations du sol</p>

	<p>autorisées sous condition en zone agricole sont listées à l'article 2 de la zone A.</p> <p>3/ La question posée relève des compétences du service urbanisme de la Mairie. Les constructions annexes sont possibles dans le respect des règles relatives aux annexes en zone agricole et notamment : « Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées) »</p> <p>4/ Concernant la parcelle 38, la procédure actuelle est celle d'une modification du PLU et non sa révision générale. La modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2. Plus globalement, la réduction de zones agricoles ou naturelles au profit de zones constructibles nécessite le recours à une procédure de révision (allégée ou générale) du PLU. Au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>5/ L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone est autorisée à l'article 2 de la zone A. Tout projet doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>6/ Sans plus de précision, le requérant est invité à demander les renseignements nécessaires auprès du service urbanisme de la Mairie.</p>
--	--

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21/05/2024 au jeudi 20/06/2024

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Fronton (31620)**

Conclusions et avis motivé

**De la Commissaire Enquêteur
Jeanne-Marie Costes**

Réf. TA E24000046 / 31

Sommaire

1. Objet de l'enquête publique	3
1.1. Contexte	3
1.2. Enjeux pour la commune.....	4
1.3. Le projet de modification du PLU	4
1.4. Respect de la procédure.....	6
2. Examen des observations.....	8
2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)	8
2.2. Observations du public.....	9
3. Avis de la Commissaire Enquêteur	10

1. Objet de l'enquête publique

1.1. Contexte

La commune de Fronton est une commune vaste de 45,8 km², située au nord de la Haute-Garonne, à 28 km de Toulouse. Elle fait partie de l'aire urbaine de Toulouse, du canton de Villemur-sur-Tarn et de la Communauté de Communes du Frontonnais. Elle est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain.

Elle bénéficie pleinement de l'essor de l'agglomération toulousaine et du développement de l'axe Toulouse-Montauban.

Fronton est aussi située au centre de l'aire d'appellation AOC Fronton, aire qui couvre 20 communes.

Pôle de services du Nord Toulousain, Fronton a su se transformer en gardant le charme d'une petite ville et en préservant l'authenticité de son terroir.

La ville offre un environnement agréable avec un bâti pittoresque de briques roses et une qualité de vie au milieu des vignes.

Elle est lauréate du programme « Petites Villes de Demain » depuis Juin 2021.

Selon l'INSEE, la commune de Fronton compte 6 413 habitants en 2020. La notice de présentation du dossier d'enquête publique indique une augmentation de la population de 535 habitants sur la période 2013-2019 et estime, sur cette base, que la population est de 6 555 en 2022 et sera de 7 382 habitants en 2030, soit 827 habitants de plus qu'en 2022.

Compte tenu de cette croissance démographique, la commune estime son besoin en logements sur la période 2024-2030 à environ 76 par an et le besoin en surface à 20,8 ha, en considérant une densité moyenne de 22 logements/ha, avec en comparaison une disponibilité de foncier d'environ 24,7 ha. Elle conclut donc qu'il n'y a pas de nécessité, pour le moment, d'ouvrir à l'urbanisation de zone 2AU (urbanisation fermée) au regard du potentiel constructible encore mobilisable (densification et zones 1AU) et même si l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif, sont présents et de capacité suffisante.

La commune est concernée par la protection de 4 éléments paysagers au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et par un Plan de Prévention des Risques de Sécheresse, un monument historique classé (l'église Notre-Dame de l'Assomption), 2 zones humides et des enjeux écologiques (boisements à l'Est de la tâche urbaine de Fronton, la ZNIEFF de type I « Fiches et Landes du Frontonnais »).

La commune de Fronton est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé le 25/04/2019**, qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (une révision allégée n°1 abandonnée en séance du 14/06/2021, ainsi qu'une révision allégée n°2 et une modification n°1 qui ont fait l'objet d'une enquête publique en 2021).

Par délibération du Conseil Municipal du 11/07/2022, la commune a décidé d'engager une deuxième modification de son PLU. Cette délibération et l'arrêté municipal en date du

18/07/2022 mentionnent les motifs et les objectifs du projet. Une nouvelle **délibération en date du 25/09/2023 et l'arrêté modificatif du 29/09/2023** redéfinissent les objectifs.

Le projet a été transmis le 13/02/2024 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui dispense la commune d'évaluation environnementale et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposait de 3 mois pour rendre leur avis.

Par courrier en date du 27/03/2024, Monsieur le Maire de Fronton demande à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet **la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton**.

Par **décision du 11/04/2024**, la Magistrate Déléguée pour la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désigne Madame Karine Fragonas comme Commissaire Enquêteur et Madame Jeanne-Marie Costes comme Commissaire Enquêteur suppléant, afin de conduire l'enquête publique. La Commissaire Enquêteur titulaire ne pouvant conduire l'enquête, c'est la suppléante qui interviendra pour cette enquête publique.

Par **Arrêté du 26/04/2024**, Monsieur le Maire de Fronton prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Fronton.

Le présent document expose mes « conclusions et avis motivé » sur l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 à 8h30 au jeudi 20 juin 2024 à 18h.

Il fait suite à mon « rapport d'enquête » qui traite de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, analyse les observations produites pendant l'enquête et les réponses apportées par la Mairie de Fronton.

Le « rapport d'enquête » et les « conclusions et avis motivés » sont indissociables.

1.2. Enjeux pour la commune

Depuis 2019, année d'approbation du PLU révisé, le territoire de Fronton a été fortement sollicité pour des projets de développement ou de redéploiement urbain. Les opérateurs de la construction sont nombreux à démarcher la commune pour engager des programmes.

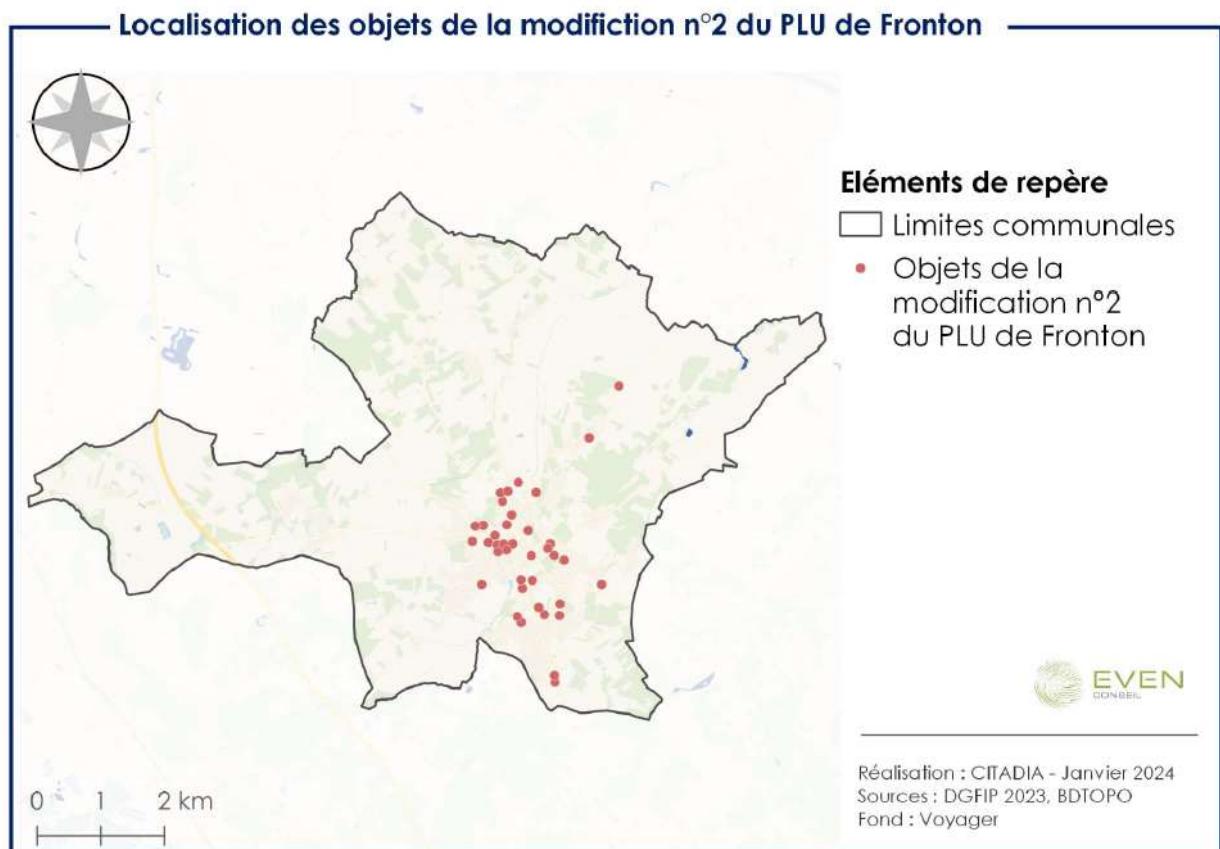
La commune a donc souhaité compléter ou modifier certaines règles et prescriptions du PLU pour organiser et encadrer les développements urbains des prochaines années, pour améliorer les exigences de qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale ou la progressivité du développement urbain en préservant d'une part les espaces naturels dans un objectif de modération foncière imposé par la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 (ZAN 2050) et d'autre part le cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

1.3. Le projet de modification du PLU

Le projet repose sur :

- des modifications au niveau des OAP : amélioration d'exigences, progressivité du développement urbain, élaboration de nouvelles OAP ou extension sur plusieurs sites d'opportunité de densification ou de recomposition urbaine, suppression des OAP sectorielles, en totalité ou en partie, pour lesquelles des opérations d'aménagement et de construction ont été réalisées,
- l'établissement d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'impasse de la Marnière,
- le changement d'affectation de certains secteurs classés en zone UBAe ou UCe, sur lesquels les restrictions à la construction n'ont plus lieu d'être en raison de la résolution du problème d'adduction en eau potable,
- des ajustements ponctuels du zonage et de certaines prescriptions et servitudes du règlement du PLU (composantes de linéaires commerciaux, éléments identifiés au titre de leur qualité paysagère, environnementale ou patrimoniale, repérage des bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination, emplacements réservés),
- des clarifications en vue d'améliorer la lisibilité et des corrections d'erreurs matérielles,
- une mise à jour des annexes du PLU, notamment par ajout du cahier de prescriptions de voirie de la CC du Frontonnais et du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) délimité dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont la commune de Fronton est lauréate depuis Juin 2021.

L'évolution du règlement graphique est, de fait, relativement limitée. Aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation.



La Mairie précise que le projet est compatible avec les documents supra-communaux et que les éléments portés dans le cadre de cette modification n°2 ne sont pas de nature à remettre en cause les grands équilibres du projet initialement approuvé, lui-même compatible avec le SCoT Nord Toulousain approuvé en 2021.

Par ailleurs, les incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages sont passées en revue rapidement (cf. p 91 à 93 de la notice de présentation) ; la commune précise qu'elles sont nulles ou au plus modérées, l'impact le plus important étant sans doute lié au reclassement en UBa de 3 parcelles actuellement en zone agricole, suite à la décision de justice du Tribunal Administratif.

On rappellera ici que la MRAe dispense la commune d'évaluation environnementale après examen au cas par cas et considère que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

1.4. Respect de la procédure

Dans ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur l'ensemble des points décrits dans mon rapport d'enquête. Nous retiendrons seulement une synthèse des points essentiels qui montrent que **la procédure a été respectée selon la réglementation et/ou les engagements pris notamment au travers d'arrêtés municipaux et dans les délais**.

En premier lieu, nous rappellerons que nous avons vérifié que la Mairie a bien la légitimité pour engager la modification de son PLU puisqu'elle s'est opposée au transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du Frontonnais (cf. délibération en date du 14/04/2021) et que le seuil de la minorité d'opposition au transfert par les communes a été atteint.

Le choix de la procédure d'évolution du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des articles L. 153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L153-41.

La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46.

Elle s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 à 8h30 au jeudi 20 juin 2024 à 18h00, soit une durée d'enquête publique de **31 jours consécutifs**.

Les principales étapes, avant et pendant l'enquête publique, ont été les suivantes :

- des débats et approbations en Conseil Municipal,
- la décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale,
- la demande et la réception d'avis des PPA,
- la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour la conduite de l'enquête publique,
- l'information du public dans la presse, par voie d'affichage, sur le site internet de la commune, dans la Newsletter du 03 mai 2024 (1157 inscrits) et sur l'application mobile intramuros le 02 mai 2024 (612 abonnés),

- la possibilité pour le public de prendre connaissance du dossier (papier et numérique) et de faire part de ses observations, sur le registre papier, sur le registre numérique, par courrier, par mail et lors de 3 permanences de la Commissaire Enquêteur.

Le dossier soumis à l'enquête publique de **500 pages** comporte l'ensemble des pièces demandées par la réglementation en vigueur (article R123-8 du code de l'environnement) et permet de voir toutes les modifications apportées (zonage, prescriptions, règlement écrit, cahier des OAP, annexes), notamment :

- des pièces administratives (la délibération prescrivant la modification n°2 du PLU et approuvant les objectifs, l'arrêté prescrivant l'enquête publique etc.),
- la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe,
- une note de synthèse, la notice de présentation, les OAP, les règlements écrit et graphiques,
- les avis des PPA et le mémoire en réponse de la Mairie.

On notera cependant 2 points :

- la lecture des plans n'a pas été aisée, ni pour moi, ni pour les habitants, notamment par l'absence d'indication de noms de rues et la manipulation de 6 grands plans, plus grands mêmes qu'un A0 et pas de taille homogène (3 plans dans le dossier soumis à l'enquête et 3 plans pour le PLU en vigueur).
- l'estimation du nombre d'habitants à l'horizon 2030, du besoin en nouveaux logements et des capacités encore mobilisables en ha ne sont pas claires dans le dossier soumis à l'enquête publique, avec plusieurs chiffres différents.

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.

J'ai fait parvenir mon **Procès-Verbal de synthèse** par mail le mardi 25/06/2024 et je l'ai remis en main propre à Monsieur le Maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le mercredi 26/06/2024 à la Mairie de Fronton, en présence de l'adjoint en charge de l'urbanisme et de la Directrice Générale des Services. J'ai reçu par mail, le jeudi 04 juillet 2024, **les réponses de la Mairie** à mes questionnements et aux observations des PPA et du public (cf. annexe 8.7. de mon rapport d'enquête).

J'ai pu sans difficulté :

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête publique,
- solliciter chaque fois que de besoin la Mairie pour des documents et explications complémentaires sur le projet,
- échanger avec la Mairie autant que de besoin,
- constater que Monsieur le Maire atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé à plusieurs endroits de la commune 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,
- vérifier la publicité de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et l'information sur différents supports de diffusion classiquement utilisés par la Mairie,

- constater que le dossier était accessible au public (dossier papier au siège de l'enquête en Mairie, sur le registre numérique et sur le site internet de la commune) ; on notera cependant que sur le site internet de la commune, aucune information concernant l'enquête publique n'était donnée sur la page d'accueil, les éléments figurant uniquement sur la page urbanisme,
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations, questionnements ou propositions, par courrier à mon attention, sur le registre papier ou le registre numérique,
- me tenir à la disposition du public, lors des 3 permanences prévues par l'Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et par l'avis d'enquête publique,
- visiter la ville et me rendre compte, par moi-même, des enjeux de la commune,
- avoir un échange téléphonique avec la Mairie avant le démarrage de l'enquête publique pour fixer les modalités de l'enquête publique (le 24/04/2024) et une réunion physique dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête (le 26/06/2024) pour un entretien sur son déroulement et pour remettre mon Procès-Verbal de synthèse contenant les observations du public, des PPA et mes questionnements,
- examiner les éléments apportés par le maître d'ouvrage en réponse aux observations et questionnements figurant dans mon Procès-Verbal de synthèse.

2. Examen des observations

2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

10 PPA ont été consultées par la Mairie le 13/02/2024.

9 ont répondu, 8 ont donné leur avis.

Aucun avis n'est défavorable, 3 avis sont favorables sans observation, 3 sont favorables avec recommandations, remarques ou observations, **2 sont favorables mais avec des réserves**.

Dans son mémoire en réponse intégré au dossier d'enquête publique, la Mairie s'est attachée à expliciter les points soulevés par les PPA ou propose des modifications avant approbation du PLU. On rappellera en particulier ce qui concerne les réserves :

La Direction Départementale des Territoires (DDT) estime que le projet est globalement cohérent mais demande deux modifications, modifications validées par la commune :

- Mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- Supprimer la réduction de la zone agricole (parcelles E29, 830 et 831) des objets de la modification, celle-ci relevant d'une procédure de révision allégée.

Suite aux deux réserves formulées par la chambre d'agriculture, la Mairie précise qu'elle apportera des modifications concernant les clôtures mais elle ne changera pas les densités des OAP actuellement en vigueur car la procédure de modification ne le permet pas et elle rappelle que les OAP nouvellement créées répondent bien aux objectifs (30 à 50 logements / ha).

2.2. Observations du public

Au total, il y a eu **37 contributions du public** : 22 ont été recueillies au cours des 3 permanences, 4 sont issues du registre papier et 8 du registre numérique, 3 contributions n'ont pas été publiées (2 doublons et 1 mail pour une demande de rencontre).

Pour toutes les personnes reçues lors des 3 permanences, j'ai localisé sur un plan leur propriété et précisé le zonage, ainsi que l'évolution envisagée par la Mairie sur leur zone et sur l'ensemble du dossier par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Le rapport complet des contributions déposées sur le registre numérique (y compris les contributions sur le registre papier copiées sur le registre numérique) a été réalisé. Il comporte **28 pages**, après remise en forme notamment pour éliminer les pièces jointes des doublons.

En complément, j'ai réalisé **une synthèse (6 pages) des requêtes et questionnements du public recueillis lors des 3 permanences**.

L'ensemble des contributions du public figure en annexe 8.6. de mon rapport d'enquête.

De façon globale et en synthèse, sur les 37 contributions :

- 20 expriment le souhait de reclassement de parcelle en zone constructible en tout ou partie
- 14 souhaitent connaître les évolutions apportées au PLU ou à leur propriété, en questionnant sur ce qu'ils ont la possibilité de faire ou ce qui est prévu par la Mairie dans le futur
- 1 constitue une proposition dans le cadre de la création des liaisons douces
- 1 ne relève pas du PLU (vitesse excessive des voitures au hameau des Moureaux)
- 1 concerne la requalification du site de l'école J. Garrigues

Dans son mémoire en réponse, concernant le reclassement de parcelles, la Mairie précise que la modification de zones naturelles ou agricoles n'est pas incluse dans le cadre de la modification n°2 et que le reclassement en zones constructibles nécessite le recours à une **procédure de révision** du PLU.

Elle rappelle qu'au regard des nouvelles dispositions législatives en vigueur issues de la promulgation de la loi Climat & Résilience et des impératifs de sobriété foncière, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme devra encourager et garantir le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, elle indique que les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives alors en vigueur et des prescriptions du SCOT Nord Toulousain.

Elle ajoute qu'**elle ne souhaite pas encourager la transformation d'anciens bâtiments agricoles en maison d'habitation** qui participerait au mitage de l'espace agricole et naturel. Pour cela, le changement de destination en zone agricole est autorisé uniquement pour certaines destinations de constructions particulières (hébergement hôtelier et touristique activités artisanales et commerciales etc.)

Concernant les demandes de précision sur ce qu'il est possible de faire sur une parcelle ou les évolutions dans une zone, **la Mairie répond point par point**. Par exemple, en zone UBae, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées dans l'attente du renforcement du réseau d'adduction en eau potable, les règles notamment de hauteur en zone UBa, l'augmentation des droits à bâtir en zone UBa dès lors que la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif, les zones UC délimitées au plus près des constructions existantes...

L'ensemble des réponses de la Mairie aux contributions du public est donné en annexe 8.7 de mon rapport d'enquête.

3. Avis de la Commissaire Enquêteur

En l'état actuel du dossier,

- après avoir longuement étudié avant, pendant et après l'enquête publique le projet de modification n°2 du PLU de Fronton,
- après un examen approfondi des observations du public,
- après une analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe,
- avec les réponses de la Mairie exprimées suite à mon Procès-Verbal de synthèse,
- avec les engagements pris par la Mairie de modifier certains éléments avant approbation du PLU,

en fonction de ma propre analyse du dossier et des visites du territoire communal,

je formule mon avis motivé suivant :

A l'issue de cette enquête publique, après avoir vérifié que :

- la procédure d'enquête publique de modification n°2 du PLU de Fronton a été respectée,
- les documents soumis à l'enquête publique présentent les éléments techniques, les enjeux du projet et les évolutions envisagées, même si les plans n'étaient pas faciles à exploiter,
- le public a reçu une information complète sur le projet,
- le public a eu la possibilité de faire part de ses observations, questionnements et remarques sur le projet,
- l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante,

Et estimant que :

- le projet de modification n°2 du PLU, après précisions apportées par la Mairie de Fronton suite aux avis des PPA, aux contributions du public et à mes questionnements, est globalement cohérent avec les enjeux de la commune et les orientations d'urbanisation choisies par la Mairie, même si les estimations de population, le besoin en logements et en surfaces constructibles ne sont pas clairs dans le dossier soumis à l'enquête,
- les modifications présentées sont relativement mineures,
- les perspectives de développement démographiques se feront avec un phasage dans le temps, et sans ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation, ce qui de fait respecte la loi Climat et Résilience,
- la MRAe, en tant qu'autorité environnementale compétente en matière d'environnement, dans son examen au cas par cas, considère que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement,
- les Personnes Publiques Associées (PPA) interrogées n'ont pas répondu ou ont émis un avis favorable ; plusieurs PPA ont toutefois formulé des réserves, recommandations, remarques et observations,
- le public n'a pas émis d'avis négatif sur le projet, mais seulement des propositions d'intérêt général (liaisons douces, chicanes...), des demandes d'informations ou des souhaits de requalifications de terrains qui ne peuvent pas être traitées dans le cadre de la présente procédure de modification,
- les réponses de la Mairie sont globalement claires tant sur les avis des PPA, que sur les contributions du public et sur mes questionnements ; la Mairie propose, dans son mémoire en réponse, quelques ajustements avant approbation du PLU, en particulier, l'ajout des routes principales sur les plans pour en faciliter la lecture, la précision sur les estimations de population à l'horizon 2030, le besoin en logements et en surfaces constructibles, la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la suppression de la réduction de la zone agricole (parcelles E29, 830 et 831), celle-ci relevant d'une procédure de révision allégée et non de modification,
- la Mairie apporte globalement une réponse qui permet d'assurer un équilibre entre, d'une part, un développement urbain inévitable dans une commune attractive située à mi-chemin entre Toulouse et Montauban, et d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation du cadre de vie des habitants et le temps de la réflexion avec en particulier le PAPAG au centre de la ville (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global).

En conséquence,

**j'émets un avis favorable
sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Fronton (31620)**

assorti d'une réserve et d'une recommandation

Réserve :

Le dossier sera modifié avant approbation pour intégrer les évolutions proposées par la Mairie.

Recommandation :

Les demandes d'habitants de reclassement de leur terrain en zone constructible ne pouvant être examinées dans le cadre de la présente procédure de modification, elles devront être regardées à l'occasion d'une prochaine révision du PLU.

Si l'intérêt général doit, bien entendu, être recherché, un ré-examen des demandes d'habitants peut permettre, pour quelques cas ponctuels, de préserver aussi l'intérêt particulier sans dégrader l'intérêt général, tout en restant cohérent avec les orientations du PLU et du PADD ainsi que les documents supra-communaux et la loi Climat et Résilience concernant la consommation d'ENAF.

Fait à Pibrac, le 18/07/2024
La Commissaire Enquêteur, Jeanne-Marie Costes

