

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE FRONTON

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**  
(9 novembre au 10 décembre 2018)

**CONCERNANT**

**La révision**  
**du Plan Local d'urbanisme P.L.U.**  
**et**

**Le schéma d'assainissement Eaux Usées et Création**  
**d'un schéma Eaux Pluviales**

**A - RAPPORT**  
**DU**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Annexe 1**

**Avis des PPA**



# FRONTON

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



SOMMAIRE

I.	Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).....	4
II.	Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais (CCF).....	6
III.	Avis VINCI Autoroutes.....	14
IV.	Avis RTE.....	16
V.	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	19
VI.	Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.....	21
VII.	Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	23
VIII.	Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT).....	25
IX.	Avis du Syndicat du SCOT Nord Toulousain.....	44
X.	Avis de l'INAO.....	61
XI.	Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.....	62
XII.	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI).....	67
XIII.	Recommandations de la MRAe qui s'est prononcée sur l'évaluation environnementale.....	68



# FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

I. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA HAUTE-GARONNE</p> <p>----- GROUPEMENT NORD-OUEST 41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Service Prévision Affaire suivie par : Capitaine DOURY Bruno Tel : 0562748600 Fax : 0562748619 Réfèrece : BD / D-2018-000732</p> <p>BLAGNAC, le 24/01/2018</p> <p>Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne (DDT Cité ADM)</p> <p>A l'attention de M. PAGANIN 2 BOULEVARD ARMAND DUPORTAL CITE ADMINISTRATIVE BP70001 31000 TOULOUSE</p> <p>Service Territorial 30 JAN. 2018</p> <p><b>OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »</b></p> <p><b>COMMUNE :</b> FRONTON (31620)</p> <p><b>V/Ref. :</b> Demande DDT en date du 26/12/2017, relatif à la modification du PLU de FRONTON. Reçue le 12/01/2018</p> <p><b>P.L. :</b> 4 annexes</p> <p>Par transmission citée en référence, la Direction Départementale des Territoires demande au Service Départemental d'Incendie et de Secours de lui communiquer les prescriptions et informations nécessaires à la modification du PLU sur la Commune de FRONTON.</p> <p>Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.</p> <p><b>Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.</b></p> <p>En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.</p> <p>La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes:</p> <p><b>1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</b></p> <p>Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».</p> <p>Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.</p> <p><small>Toute correspondance doit être transmise à Monsieur le Chef de GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours 41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619</small></p>	<p>La commune a engagé le 15 novembre 2017 un travail avec le SDIS sur l'inventaire des risques et des zones de risques en défense incendie. Ce travail, mené en partenariat, conduira à la rédaction d'un arrêté de DECI dans le respect du RDDECI (Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie).</p> <p>La mention qui figure dans l'avis est une invitation complémentaire à saisir le SDIS pour avis sur les projets de collectifs d'habitations qui, aujourd'hui, ne sont pas soumis à obligation d'avis préalable du SDIS.</p> <p>Par ailleurs, la commune a travaillé sur une modélisation du réseau d'eau potable et adapté la révision et donc le zonage aux conclusions de cette étude dont une 1<sup>ère</sup> partie avait conduit la commune à réviser le P.L.U. pour fermer des secteurs à la construction en raison d'une desserte en eau insuffisante pour l'habitat et donc une défense incendie tout aussi insuffisante.</p> <p>Enfin, l'annexe 1 transmise par le SDIS dans son avis sera mise à jour en annexe du règlement écrit.</p>	<p>Le commissaire prend acte</p> <p>Toutefois il pourrait être examiné avec le SDIS la proposition de l'observation22, proposant une autre possibilité de retournement qui serait réglementaire ?</p>

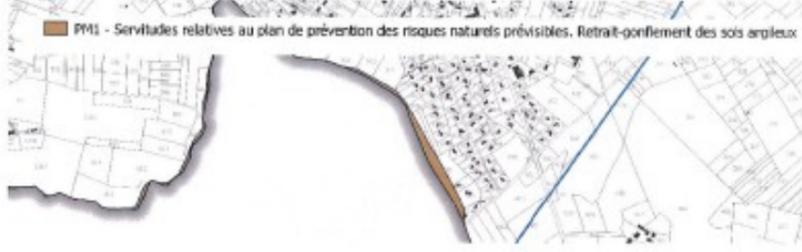
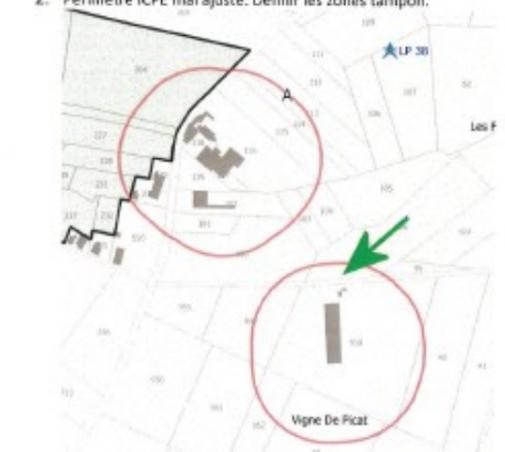
Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p><b>2. Défense en eau contre l'incendie :</b></p> <p>Les points d'eau (poteaux d'incendie) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200).</p> <p>Leurs nombres, débits et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.</p> <p>Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.</p> <p>Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le SDIS a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.</p> <p><b>C'est pourquoi, il semble nécessaire qu'une rencontre soit organisée sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en terme de couverture.</b> Cette réunion technique devra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.</p> <p style="text-align: center;">Le chef du GROUPEMENT NORD-OUEST</p> <div style="text-align: center;">           Lieutenant-colonel Jean-Michel HURTEAU     </div>		

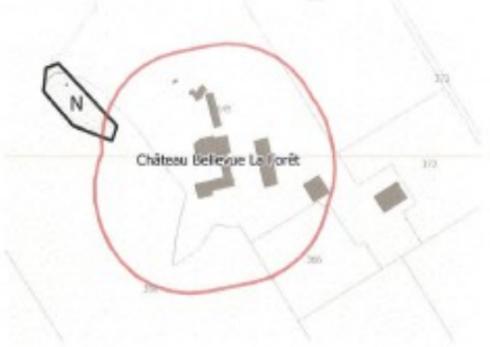
Note de réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

I.

## II. Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais (CCF)

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
<p></p> <p><b>Pôle Aménagement du territoire - Urbanisme</b></p> <p>3 rue du Vigé - CS 20263 31620 Boulac</p> <p>Notre référence Courrier URBA-YD-</p> <p>Affaire suivie par Valérie DERAMOND</p> <p>Pièces jointes : Annexe : Réserves Recommandations Attentions</p> <p><b>COURRIER ARRIVÉ</b> LE 02 FEV. 2018 MAIRIE DE FRONTON A l'attention de Monsieur Le Maire HOTEL DE VILLE 1 Esplanade Marçoelle 31620 FRONTON</p> <p>Boulac, le 29 janvier 2018</p> <p>Objet : Avis Dossier Arrêt PLU du 19/12/2017</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Dans le cadre de la concertation des personnes publiques associées en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FRONTON, et après analyse, les différents pôles de la Communauté de Communes ont émis un avis favorable à cette révision accompagné de réserves, recommandations et attentions que vous trouverez en annexe à ce courrier.</p> <p>Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de notre entière considération.</p> <p> Président,</p>	<p>La commune précise, en suivant les réponses qu'elle peut apporter, à l'avis favorable avec réserves, recommandations et attentions formulées par la CCF, sous réserve du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</p>	

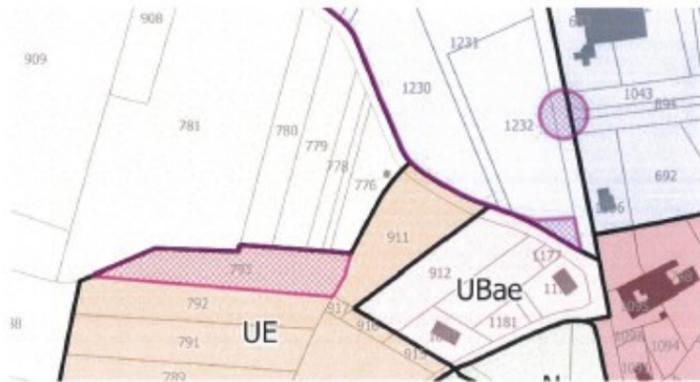
Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p><b>RESERVES</b></p> <p>Le référentiel à titre indicatif des orientations d'aménagement et de programmation propose des coupes de gabarit de voie à 5,5m, 6m ou 3,5 m par exemple de largeur de chaussée. Le règlement article 8, des zones UB et UC par exemple impose lui, un gabarit de voie à 3m en sens unique ou 6 m à double sens. Ces largeurs de chaussée ne se retrouvent pas dans le référentiel.</p> <p>Une largeur de chaussée à 3 mètres pourrait engendrer des problèmes de collecte, une chaussée de 3m50 semble mieux adaptée pour la collecte des déchets.</p> <p><b>RECOMMANDATIONS</b></p> <p>1. Problème de concordance : Servitude PM1 correspondant au PPR Sécheresse avec PPRS. La liste des Servitudes à jour devra être transmis par la commune.</p>  <p>2. Périmètre ICPE mal ajusté. Définir les zones tampon.</p> 	<p><b>RESERVES :</b></p> <p>La commune pourra répondre favorablement aux évolutions demandées concernant la rédaction des articles 8 du règlement des zones UB et UC.</p> <p>Notons que les profils de voirie en annexe du cahier d'OAP sont donnés à titre indicatif, néanmoins une harmonisation entre ces derniers et les règles inscrites dans le corps du règlement écrit pourra être opérée pour en faciliter la compréhension.</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La commune envisage de modifier le plan des servitudes d'utilité publique (SUP). La liste des SUP à jour sera récupérée auprès de la DDT31 et/ou du maître d'ouvrage.</li> <li>2) La commune envisage de modifier les périmètres ICPE sur la base des données recueillies auprès du service agricole du Conseil Départemental 31.</li> </ol>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la levée de réserve.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>3. Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments, il faudrait pouvoir identifier les bâtiments concernés :</p>  <p>4. Seule la CIZI est mentionnée. La commune dispose également d'une CIZI affinée :</p>  <p>5. Le contour des CIZI masque certaines zones PLU à l'exemple de cette zone UE :</p>	<p>RECOMMANDATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3) La commune envisage de modifier les périmètres ICPE sur la base des données recueillies auprès du service agricole du Conseil Départemental 31.</li> <li>4) La commune reportera la CIZI (Carte Informative des Zones Inondables) affinée au document graphique.</li> <li>5) La commune propose d'améliorer la lisibilité du document graphique avant l'approbation du PLU.</li> </ul>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

### Avis Personnes Publiques Associées



6. Manque les numéros des Emplacements Réservés pour les identifier :

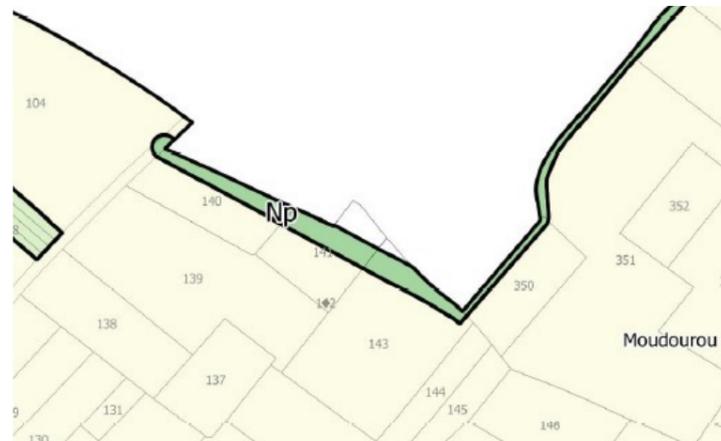


7. Parcelles sans zonage : A141 et A143.

### Réponse du maître d'ouvrage

#### RECOMMANDATIONS :

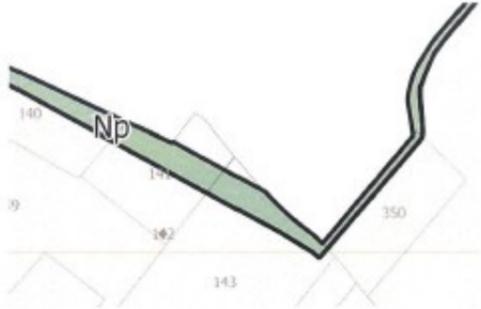
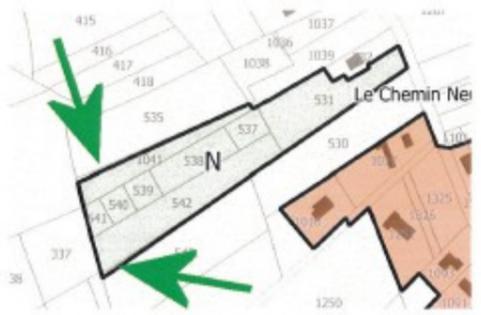
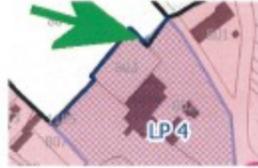
- 6) Une mise à jour des numéros des emplacements réservés s'avèrera nécessaire.
- 7) Règlementairement, tout le territoire de la commune doit être couvert par un zonage. Ainsi, pour assurer une cohérence de zonage, les parcelles A141 et A143 seront reclassées en zone Np.



### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>8. Mettre les contours de zones en tirets pour mieux identifier le parcellaire sous jacent : Exemple parcelle M 1040.</p>  <p>9. Idem pour mieux identifier les ER et les autres contraintes.</p> 	<p>RECOMMANDATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8) Les contours des zones seront reportés avec des tirets pour faciliter la lecture du plan de zonage et le décalage observé sur la zone N devra être corrigé.</li> <li>9) La commune propose d'améliorer la lisibilité du document graphique avant l'approbation du PLU et notamment la superposition des différentes trames réglementaires (EBC, ER, loi paysage,...).</li> </ul>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur dans son avis fait une demande similaire, pour tous les documents graphiques du PLU, pour améliorer la lisibilité .</p>

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>10. Le cillage de la lettre A doit être multiplié sur tout le plan afin de faciliter l'identification et la lecture de cette zone A.</p> <p>11. Problématiques topologiques</p>  <p>12. Dans le détail, les zones affectées par le bruit ne sont pas identiques avec le portail de la DDT31.</p> <p><a href="http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/131/BruitClassementSonore.map">http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/131/BruitClassementSonore.map</a></p>	<p>RECOMMANDATIONS :</p> <p>10) La commune propose de multiplier la dénomination de la zone A sur le document graphique.</p> <p>11) Les erreurs topologiques seront corrigées. Le document graphique sera restitué aux normes CNIG pour le téléversement du dossier de PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme après l'approbation.</p> <p>12) La commune propose de reporter l'information relative aux zones affectées par le bruit en annexe du PLU comme demandé par la DDT 31.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>



Cette règle prend- t-elle dans son calcul les constructions déjà bâties ou celles projetées

b. Dans les articles 4 zone UF et UI

**2. Hauteur des constructions :**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.  
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

**4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Une construction peut donc s'implanter en limite avec une hauteur de 10 mètres.

c. Zone 1AU

2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.

Alors que dans l'article 1AU-1 la règle est :

**Article 1AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :  
Les constructions et installations à usage industriel.

- Les constructions à usage de commerce et activités de services, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU-2.
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Le logement de fonction correspond à quelle construction de la zone ?

d. Dans les articles 5

La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

S'agit-il de 30 % des surfaces de toitures de l'unité foncière ou 30 % des surfaces des toitures de la construction

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

Les annexes en toiture terrasse dans leur totalité ne pourront être autorisées.

### III. Avis VINCI Autoroutes

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
  <p>Alexis PALMIER Direction Départementale des Territoires Pôle Territorial Nord 2 boulevard Armand Duportal – BP 70001 31074 TOULOUSE Cedex 9</p> <p>Bressols, le 22 janvier 2018</p> <p>Réf : GF/FC/2018-007 Objet : Avis sur le projet du PLU, Commune de Fronton</p> <p><b>SERVICE TERRITORIAL</b> 7 FEV. 2018</p> <p>Monsieur,</p> <p>Vous avez bien voulu consulter Autoroutes du Sud de la France dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fronton et je tiens à vous en remercier. A l'occasion de cette révision, la société Autoroute du Sud de la France souhaite que soient prises en compte les remarques et servitudes relatives aux aménagements autoroutiers ainsi que les modifications apportées par les textes récents.</p> <p><b>1 - Zonage de l'autoroute</b></p> <p>Afin de permettre l'éventuelle réalisation de futurs équipements publics (bâtiments techniques, mât de radiodiffusion, etc ...) qui pourraient être rendus nécessaires par l'augmentation du trafic ou l'amélioration des moyens d'exploitation, il conviendrait de faire figurer dans les dispositions générales des futures zones non constructibles traversées par l'autoroute la clause suivante : «sont admis les constructions de toute nature, les installations et les dépôts utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier».</p> <p><b>2 - Bruit</b></p> <p>L'arrêté préfectoral n° 01-1623 du 8 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre a classé l'autoroute A62 et ses dispositifs de raccordement à la voirie nationale, départementale ou communale, dans la catégorie des voies de type 1, au sens du décret n°95-21 du 09 janvier 1995 du Ministère de l'environnement et du cadre de vie, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.</p>	<p>Avis favorable avec recommandations</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La commune envisage de compléter le règlement de la zone A et N de manière à autoriser les constructions, installations et dépôts utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.</li> <li>2) La commune propose de reporter la zone de bruit liée à l'A62 en annexe du PLU (Cf. réponses DDT31 et CCF).</li> <li>3) Aucune construction n'est autorisée dans cette bande de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.</li> <li>4) La commune propose de rappeler dans les dispositions générales du règlement que les enseignes, pré-enseignes et publicités soient soumises à une demande d'autorisation d'urbanisme.</li> </ol>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Répondre sur les 300 m évoqués par VINCI, qui nécessiteraient de respecter des prescriptions d'isolations sonores. Compte tenu des effets néfastes pour la santé de la pollution sonore , le commissaire enquêteur est favorable à la prise en compte de cette disposition.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur rappelle que VINCI souhaite être associé dans le cas de dérogation.</p>

Il convient donc de faire apparaître au plan local d'urbanisme une zone de 300 mètres de part et d'autre de la plate-forme de l'autoroute, correspondant au secteur affecté par le bruit dans lequel toute habitation nouvelle doit respecter des prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 5 de l'ordonnance 2000-914 du 18 septembre 2000, relative à la lutte contre le bruit.

### 3 - Servitude de recul

L'article 52 de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement prescrit une servitude de recul, pour toute construction nouvelle, de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisés des communes. Il est nécessaire de tenir compte de ces nouvelles dispositions.

La prescription de servitude de recul importante permet :

- de préserver l'avenir en permettant un aménagement ultérieur de l'autoroute,
- de conserver aux abords de l'autoroute des paysages de qualité. En effet, les usagers transitant sur notre réseau gardent des pays traversés l'image perçue à bord de leur véhicule lors de leur déplacement sur autoroute.
- en ce qui concerne les habitations, de réduire les nuisances susceptibles d'être engendrées par la proximité de l'autoroute.

Si le futur PLU prévoit, pour certaines zones, une dérogation à cette servitude de recul, nous souhaitons être associés à l'élaboration de l'étude paysagère prévue par les textes.

### 4 - Publicité

L'article 53 de la loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement prévoit l'obligation d'une déclaration préalable auprès du maire et du préfet pour l'installation ou la modification de publicité et pré-enseigne. Nous souhaitons que cette obligation soit étendue aux enseignes et rappelée dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Guillaume Fraile  
Chef de district



## IV. Avis RTE

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 <p>VOS REF. NOS REF.</p> <p>REF. DOSSIER <b>TER-ART-2018-31202-CAS-121518-D0F434</b></p> <p>INTERLOCUTEUR <b>Mikael LE LAY</b> TÉLÉPHONE <b>05.62.14.91.00</b> MAIL <b>mikael.le-lay@rte-france.com</b> FAX OBJET <b>PLU Arrêt du projet Commune de Fronton</b></p> <p>Mairie de <b>FRONTON</b> <b>1 esplanade Marcorelle</b> <b>BP 3</b> <b>31620 FRONTON</b> A l'attention de M. Hugo CAVAGNAC</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du PLU de la commune de <b>Fronton</b>, arrêté par délibération en date du 19/12/2017 et transmis pour avis le 03/01/2018 par les Services de la Préfecture de la Haute-Garonne.</p> <p>Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (HTB &gt;50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :</p> <p><b>LIAISON AERIENNE 225KV N0 2 LESQUIVE-VERLHAGUET</b> <b>LIAISON AERIENNE 63kv N0 1 DIEUPENTALE - ONDES - EX BEAUMONT-DE-LOMAGNE</b> <b>LIAISON AERIENNE 63kv N0 1 ONDES-ST-JORY-ST-ALBAN-VILLEMUR</b></p> <p>L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.</p> <p>En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).</p> <p>Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :</p> <p>Les lignes électriques hautes tension précitées traversent les zones <b>UC, Uf, 2Auf, A, N et Np</b> sur le territoire couvert par le document d'urbanisme.</p> <p>1/5</p> <p>Centre Développement Ingénierie Toulouse 82, chemin des courses BP 13731 31037 TOULOUSE CEDEX 1 TEL : 05.62.14.91.00</p> <p>RTE Réseau de transport d'électricité société anonyme à directeur et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros R.C.S.Nanterre 444 619 258</p> 	<p>Avis favorable avec recommandations</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les coordonnées RTE seront mises à jour dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique reportée en annexe du PLU, ainsi qu'à la page 178 du rapport de présentation. La note d'information transmise par RTE sera reportée en annexe du PLU.</li> <li>2) Les aménagements prévus au travers des emplacements réservés concernés tiendront compte des précautions particulières liées aux ouvrages RTE.</li> <li>3) Les demandes de compléments concernant les dispositions générales du règlement seront reportées.</li> <li>4) La commune tient compte du projet évoqué.</li> </ol>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>



Nous vous précisons par ailleurs qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance réseau précédemment mentionné.

A ce titre, un livret vous est transmis résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guide unique ([www.reseau-ec-canalisation.pouv.fr](http://www.reseau-ec-canalisation.pouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

#### 4/ Équipements en projets

En complément des ouvrages existants identifiés à la page 1 de la présente, un projet est en cours sur le territoire de Toulouse Métropole, il s'agit de la :

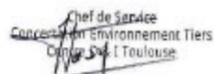
##### LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 2 ONDES-VILLEMUR

Pour ce projet d'ouvrage, le procès-verbal de fin de concertation a été signé le 31/01/2017 par le Préfet de la Haute-Garonne et le Préfet de la région Occitanie validant le fuseau de moindre impact.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la restructuration du réseau électrique à 63 kV entre Toulouse et Montaudran.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT de la Haute-Garonne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

  
Chef de Service  
Concertation Environnement Tiers  
DDT de la Haute-Garonne  
Jacques TASSY

P3 : Carte, note d'information relative à la servitude J4, livret « Consulter RTE »

Copie : Service de la DDT 31



## 2/ Le document graphique du PLU

### 2.1. Espace boisé classé

A la lecture de votre plan de zonage, il n'y a pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité situé tout ou en partie dans un espace boisé classé (EBC). Nous n'avons donc pas de remarque à formuler sur ce point.

### 2.2. Emplacement réservé

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont en surplomb ou à proximité immédiate des emplacements réservés n°04, 63, 64 et 66.

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières (Cf. pages 4 de la présente).

## 3/Le Règlement

Nous prenons bonne note des indications mentionnées à l'article 5 des dispositions générales qui s'appliquent à nos servitudes :

*« Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 2 à 7. »*

En complément, nous souhaiterions que vous indiquiez dans les dispositions générales :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

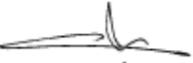
## V. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>COURRIER ARRIVÉ</p> <p>LE 12 FEV. 2018</p> <p>MARTE DE FRONTON Monsieur le Maire Mairie de Fronton 1, Esplanade de Marcorelle BP 3 31620 FRONTON</p> <p>Toulouse le, 31 janvier 2018</p> <p>Nos réf. : GC/VA/SDE/NS0118 07</p> <p>Objet : Notification du projet de PLU arrêté</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>La Chambre de Métiers et de l'Artisanat souhaite évoquer quelques points sur le projet de PLU arrêté de la commune de Fronton qui lui est soumis aujourd'hui.</p> <p>Nous ne pouvons que partager les deux premiers objectifs de l'axe 4 « Organiser le développement économique », à savoir « Maintenir et développer l'économie présenteielle » et « Favoriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales ».</p> <p>La forte croissance de la commune, son positionnement géographique, la volonté d'améliorer le ratio Habitants/Emploi nécessitent en effet de prévoir des capacités d'accueil supplémentaires pour les entreprises.</p> <p>Agrandir la zone de la Dourdenne, Interdire de changer d'affectation les locaux commerciaux situés en RDC des immeubles sur certaines rues du centre-ville identifiées comme prioritaires, favoriser la mixité des fonctions dans l'espace répondent aux objectifs fixés.</p> <p>Notre seule interrogation concerne la nécessité « d'assurer l'équilibre entre le centre-bourg (services de proximité) et les zones périphériques à vocation commerciale ». La création récente de galeries marchandes au rond-point de l'Intermarché avec plusieurs cellules commerciales est de nature à fragiliser certaines activités présentes en centre-ville comme les boulangeries par exemple.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>1) Les cellules commerciales créées au rond-point d'Intermarché se situent en zone UB du PLU actuellement en vigueur, zone dans laquelle les surfaces commerciales ne sont pas limitées en terme de surface de plancher. Le projet de PLU propose un zonage spécifique et une réglementation adaptée pour les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) définis au SCOT Nord Toulousain. L'objectif recherché par la collectivité consiste à orienter spatialement le commerce en encourageant le commerce de proximité (moins de 400 m<sup>2</sup>) en centre-ville et le commerce de grande et moyenne surface (supérieur à 400 m<sup>2</sup>) prioritairement dans les SIP.</p> <p>Le PLU vise à assurer une logique de complémentarité dans sa stratégie de développement commercial entre quantité et complémentarité. Les dynamiques commerciales sont positives sur la commune. A noter qu'un commerce d'optique a été remplacé par un commerce d'équipements à la personne et une activité de services a été remplacée par une autre activité de services, ce qui souligne la rotation des locaux commerciaux. A cette date, le taux de vacance commerciale en centre-bourg est nul malgré la création de trois nouvelles cellules commerciales. Aussi, la création de la polarité commerciale d'Intermarché n'a pas déstabilisé le centre-bourg. La commune restera vigilante sur ce point.</p> <p>La commune a lancé en 2018 un diagnostic de commercialité du centre-bourg et la création d'un marché sous la halle qui affirme une dynamique certaine de l'offre commerciale du centre-bourg à Fronton (activités pérennes, projets de développement des activités existantes, satisfaction de la clientèle,...).</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>Nous espérons que l'interdiction d'implantation de commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> dans les SIP (secteur d'implantation préférentielle) permettra à l'avenir de conserver ce fragile équilibre.</p> <p>La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sur ce projet de PLU.</p> <p>Je vous prie de croire, <b>Monsieur le Maire</b>, en l'assurance de ma sincère considération.</p> <p>-----</p> <p>Le Président</p>  <p>V. AGUILERA</p>		

## VI. Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>REPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté - Égalité - Fraternité</p> <p><b>CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE</b></p>  <p>Toulouse le 5 mars 2018</p> <p><b>Monsieur Hugo CAVAGNAC</b> Maire de FRONTON Mairie de Fronton 31620 FRONTON</p> <p>DIRECTION POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE</p> <p>Dossier suivi par : Catherine TEUALERE tél. : 05 34 33 46 05 fax : 05 34 33 43 90 tél. à rappeler : 3021 / 07 / 7</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 20 décembre 2017.</p> <p>Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UC au lieu-dit Guirauchous ne devrait pas inclure la parcelle 272, même en partie. En effet, l'accès sur la RD 47 a été refusé plusieurs fois, à cause de problèmes de visibilité ;</li> <li>- OAP secteur « centre-ville » : il faudrait rajouter dans l'OAP l'aménagement prévu du carrefour entre le Chemin de Groussac et la RD 29 ;</li> <li>- OAP secteur « les Vignerons » sur la RD 47: pour desservir ce secteur, il est prévu deux accès. Pour des raisons de sécurité le premier accès au Nord de la zone (RD 47 – avenue des Vignerons) paraît difficile à réaliser. Quant au deuxième accès au sud (rue de la Guinguette, à proximité du centre d'exploitation), il risque de générer un problème avec le pont. Il est nécessaire, sur la desserte de cette zone, que vous vous rapprochiez du secteur routier de Villemur afin de convenir d'une desserte adaptée et sécurisée ;</li> <li>- OAP secteur « Ladourdenne » : dès la réalisation des voies internes de cette zone ainsi que du giratoire, la Commune devra fermer le carrefour des RD 4 et RD4E.</li> </ul> <p>CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE 1, Boulevard de la Marquette 31019 TOULOUSE Cedex 9 tel. 05 34 33 32 31 www.haute-garonne.fr</p>	<p>Avis favorable</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une autorisation d'urbanisme a été récemment délivrée sur la parcelle 272 au lieu-dit « Caillol ». L'accès est prévu depuis le chemin de Caillol via une servitude de passage sur un chemin d'accès privé (parcelles 658, 663 et 668). Un chemin d'accès privé est prévu le long de la parcelle 272 (côté Est). Cette parcelle a fait l'objet d'une acquisition dans sa totalité par le pétitionnaire.</li> <li>2) OAP « Centre-ville » : le projet d'aménagement du carrefour entre la RD29 et le chemin de Groussac sera rajouté.</li> <li>3) OAP « Les Vignerons » : la desserte globale a fait l'objet d'une réunion technique spécifique en Mairie le 19 avril 2018 en présence du secteur routier de Villemur, du Conseil Départemental et du bureau d'études Citadia. Cette réunion a permis de réinterroger les déplacements sur ce secteur. La commune envisage de modifier l'OAP des Vignerons avant l'approbation définitive du PLU sous réserve du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Elle sera transmise au commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif et annexée au présent mémoire de réponses aux avis des PPA (<b>ce document n'a qu'une valeur indicative à ce stade de la procédure</b>).</li> <li>4) OAP « La Dourdenne » : il est prévu une fois le giratoire réalisé, de fermer les accès RD4 et RD4E.</li> <li>5) L'article UF-8 sera complété.</li> <li>6) L'article 1AU-8 sera complété.</li> <li>7) La commune propose de corriger et d'amender la liste des emplacements réservés.</li> <li>8) Le nom des routes départementales sera reporté au zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</li> </ol>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur ne dispose pas du document évoqué. Mais il appartient à la commune d'organiser les réunions pour répondre à la demande du conseil départemental de la Haute-Garonne.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>Au règlement écrit, en UF8, il faudrait rajouter qu'une connexion sécurisée et adaptée devra être réalisée au carrefour des RD 4 et RD 67 qui permettra de desservir la future zone commerciale ».</p> <p>De même, en 1AUB, il pourrait être précisé que « Tout nouvel accès sur la RD 4 et la RD 47 devra être adapté, sécurisé et validé par les services de la voirie départementale».</p> <p>Le règlement graphique devrait faire apparaître le bénéficiaire des emplacements réservés, ainsi que leur numérotation.</p> <p>Enfin, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, d'indiquer le nom des Routes Départementales.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.</p> <div data-bbox="608 583 801 646" style="text-align: center;"></div> <p data-bbox="647 646 884 688" style="text-align: center;"><b>Georges MERIC</b> Président du Conseil départemental</p> <p data-bbox="341 703 638 745"><small>COPIE : - Mme Ghislaine CABESSUT et M. Jean-Luc RAYSSÈGUER Conseillers Départementaux du canton de VILLEMUR</small></p>		

## VII. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR				
 <p>PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE</p> <p>Direction Départementale des Territoires Toulouse, le 8 mars 2018</p> <p>Service économie agricole/Service Territorial</p> <p>Affaire suivie par : Hani CHOUCHEANE/Yvette NAPPÉE Téléphone : 05 61 10 60 72 Courriel : hani.choucheane@haute-garonne.gouv.fr yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr</p> <p><b>Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 8 mars 2018 sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de FRONTON</b></p> <p><b>Objet :</b> Délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans la zone A Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N</p> <p>Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L.112-1-1 ; Vu le code de l'urbanisme ; Vu le dossier de saisine de la commission transmis le 20 décembre 2017 ; Vu le projet de PLU arrêté de FRONTON ;</p> <p>À l'issue de la présentation du projet de PLU de FRONTON, et après débats la commission émet,</p> <table border="1" data-bbox="311 966 905 1039"> <tr> <td>Un avis favorable sur le STECAL Ag destiné à accueillir une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage.</td> </tr> <tr> <td>Détail des suffrages (12votes) : favorable à l'unanimité</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="311 1071 905 1144"> <tr> <td>Un avis favorable sur le principe du STECAL An destiné au développement d'une activité de négoce de céréales existante avec une réserve : Réduire le périmètre du STECAL An autour des projets de construction.</td> </tr> <tr> <td>Détail des suffrages (12 votes) : favorable : 11 défavorable : 1</td> </tr> </table> <p><small>CM administrative - 2 bd Armand Duperré - BP 70061 - 31074 Toulouse cedex 9 - Tél. : 05 61 97 71 00 http://www.haute-garonne.gouv.fr</small></p>	Un avis favorable sur le STECAL Ag destiné à accueillir une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage.	Détail des suffrages (12votes) : favorable à l'unanimité	Un avis favorable sur le principe du STECAL An destiné au développement d'une activité de négoce de céréales existante avec une réserve : Réduire le périmètre du STECAL An autour des projets de construction.	Détail des suffrages (12 votes) : favorable : 11 défavorable : 1	<p>Avis favorable avec trois réserves</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Le STECAL « Ag » : pas d'observations particulières.</li> <li>2) La commune envisage de réduire le périmètre du projet de STECAL « An » destiné à l'activité de négoce au plus près des constructions projetées.</li> <li>3) Concernant le STECAL « At » : La commune propose de scinder en deux le STECAL « At », l'un portant sur le projet hôtelier à proximité immédiate du chai et le second portera sur le projet d'hébergement insolite. Concernant l'hébergement insolite, le porteur de projet a revu à la baisse la superficie du projet. Le projet retravaillé fait état d'une superficie globale de 50 459 m<sup>2</sup>, soit 5 ha.</li> </ol>  <p>La commune propose de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce STECAL pour encadrer les implantations préférentielles des tonneaux. Cette OAP sera transmise au commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif et annexée au présent mémoire de réponses aux avis des PPA (<b>ce document n'a qu'une valeur indicative à ce stade de la procédure</b>). Le boisement sera protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. loi Paysage de 1993). Le porteur de projet ne prévoit aucun abattage d'arbres existants. Les dispositions réglementaires concernant la surface de plancher/emprise au sol seront complétées (chaque tonneau mesure 7m * 3,5m = 25m<sup>2</sup> / tonneau + hauteur hors-tout maximale à 3 m). Pour rappel, il est prévu d'implanter 16 tonneaux sur le site. Un complément de justification sera porté au rapport de présentation sur la base des éléments transmis par le porteur de projet.</p> <p>Concernant le projet hôtelier, les prescriptions architecturales dans le corps du règlement écrit seront renforcées.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) L'emprise au sol des annexes autorisées en zone agricole et naturelle sera réduite à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Avis favorable</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
Un avis favorable sur le STECAL Ag destiné à accueillir une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage.						
Détail des suffrages (12votes) : favorable à l'unanimité						
Un avis favorable sur le principe du STECAL An destiné au développement d'une activité de négoce de céréales existante avec une réserve : Réduire le périmètre du STECAL An autour des projets de construction.						
Détail des suffrages (12 votes) : favorable : 11 défavorable : 1						

Un avis favorable avec réserves sur le STECAL At à vocation d'hébergement touristique en vue de promouvoir l'agro-tourisme autour de l'oenotourisme sous réserves :

- Réduire significativement le STECAL actuel et le scinder en deux STECAL qui doivent être resserrés autour des deux programmes d'aménagement distincts envisagés : un secteur destiné au projet d'hôtel et un secteur destiné aux « cabanes/tonneaux ». La commission relève qu'en l'état, le STECAL proposé par la commune ne correspond pas aux caractéristiques d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Adapter les dispositions réglementaires (emprise au sol, hauteur...) pour permettre l'émergence d'un projet d'hébergement hôtelier cohérent, d'un point de vue architectural, avec l'environnement du site (proximité du château, du chai, des vignes...). Les conseillers architecturaux de l'État se tiennent à disposition dans le cadre de ce projet de diversification de l'activité viticole.

Détail des suffrages (12votes) :

favorable : 11  
abstention : 1

**Examen des dispositions réglementaires des zones A et N relatives aux extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitat**

**Avis favorable** aux dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N **sous réserve** :

- de limiter l'emprise maximale au sol totale des annexes à 50 m<sup>2</sup> au lieu de 60m<sup>2</sup>.

Détail des suffrages (12 votes) : favorable à l'unanimité.

Le président de séance,



Yves SCHENFEIGEL

## VIII. Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE</p> <p>Direction départementale des territoires Service territorial</p> <p>Affaire suivie par : Alexandre LABORDE Téléphone : 05 81 97 72 93 Télécopie : 05 81 97 73 09 Courriel : alexandre.laborde@haute-garonne.gouv.fr</p> <p>Toulouse, le 19 Mars 2018</p> <p>Le préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne</p> <p>à</p> <p>Monsieur le Maire de FRONTON 1, esplanade de Marcorelle BP3 31620 FRONTON</p> <p><b>Objet :</b> projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Fronton avis de l'État.</p> <p><b>PJ :</b> rapport de synthèse du directeur départemental des territoires copie des avis des services</p> <p>Le conseil municipal de la commune de Fronton a prescrit, par délibération en date du 15 décembre 2015, la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire communal.</p> <p>Le présent projet, soumis à la consultation des services de l'État, a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2017 et transmis le 26 décembre 2017.</p> <p>Le présent avis et son annexe synthétisent les divers avis des services de l'État ayant répondu à la consultation sur le projet de PLU arrêté.</p> <p>En synthèse, je tiens à souligner l'effort en matière de préservation de l'activité agricole et de réduction de la consommation d'espace par le reclassement en zone agricole d'importantes surfaces initialement constructibles ou vouées à le devenir dans l'actuel PLU opposable. J'émet un avis favorable assorti de réserves, détaillées dans le rapport de synthèse du DDT, qui devront être levées avant l'approbation du PLU. Elles portent notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réduction de la zone 1AU au secteur dit « les Vignerons » par le reclassement des parcelles B442 et B444 en zone naturelle (N) si elles ne font pas l'objet de justification spécifique, ainsi que la prise en compte des orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Toulousain (P30 et P34) concernant la protection des espaces naturels de qualité notable dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la partie de la zone restant ouverte à l'urbanisation ;</li> <li>- l'intégration dans l'objectif de production de nouveaux logements pour la période 2016-2030 du potentiel de remobilisation de 20 % des logements vacants (soit environ 35 logements) ;</li> <li>- l'évolution des secteurs At et Ag, faisant l'objet de STECAL ;</li> <li>- l'élaboration d'une OAP unique sur l'ensemble du nouveau secteur d'implantation commerciale périphérique (zone Uf et 2AUf) en entrée Sud de la commune. Sur le secteur Uf, une espèce</li> </ul> <p>1, place Saint-Etienne - 31038 TOULOUSE CEDEX 9 - Tél. : 03 34 45 34 45 <a href="http://www.haute-garonne.gouv.fr">http://www.haute-garonne.gouv.fr</a> 1/2</p>	<p>Avis favorable avec réserves et observations :</p> <p>Réserves :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Réserve portant sur la réduction de la zone 1AU « Les Vignerons » : Les trames vertes et bleues n'ont pas été déterminées à une échelle fine dans le cadre du SCoT Nord Toulousain. Pour rappel la P33 précise : "... Ces continuités écologiques sont localisées approximativement sur la carte de synthèse des orientations spatialisées du SCoT. Leur localisation précise est déterminée dans les documents de planification et les opérations d'aménagement urbain en respectant les localisations de principe du SCoT..." La trame verte du DOO qui borde l'opération à l'Est vient "mourir" sur le bourg. Un peu plus au Nord, elle suit le tracé du ruisseau du Verdure et lorsqu'elle reprend au Sud, elle se cale à nouveau sur son cours. La parcelle aujourd'hui cultivée (Cf. recensement îlot PAC 2016 : Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins) est « possiblement » un lieu de transit entre l'espace boisé et le ruisseau pour une faune intéressée par l'accès à l'eau, par l'évitement de la voirie et des clôtures. Le ruisseau du Verdure est une trame bleue même si elle n'est pas reportée au SCoT. D'ailleurs le PLU a pris le soin de prévoir un zonage spécifique (zone naturelle protégée -Np) pour ce ruisseau. De plus, le SRCE l'identifie comme un cours d'eau à préserver. Le secteur de projet des Vignerons est situé à 100 mètres du ruisseau sur la partie Nord (parcelle 444) et à 35 mètres (parcelle 443). Le principe d'aménagement a été revu sur la base des remarques du Conseil Départemental 31 concernant l'organisation des accès et voiries internes. Afin de garantir une insertion paysagère du site dans son environnement (prise en compte de la proximité avec une trame verte du SCoT), l'OAP annexée à la présente note de réponses PPA et adressée au commissaire enquêteur propose de maintenir sur l'ensemble du pourtour de la zone, une bande tampon de 20 mètres minimum. Cette bande tampon aura pour effet d'assurer une coupure entre les espaces naturels et les secteurs destinés à l'urbanisation. Ils pourront être le support de cheminements doux et espaces verts plantés au bénéfice des nouveaux résidents. Par ailleurs, les principes d'aménagement définis sur ce secteur viendront préciser que seules des haies végétales seront autorisées en limite séparative et de fond de parcelle sur les lots situés aux abords de la bande tampon de 20 mètres de profondeur. Il est important de rappeler par ailleurs que conformément à la prescription 117 du SCoT Nord Toulousain, les choix de la collectivité ont encouragé le développement de l'urbanisation dans les secteurs directement raccordables au réseau d'assainissement collectif, d'eau potable et de défense incendie.</li> <li>2) Réserve portant sur l'intégration dans l'objectif de production de nouveaux logements pour la période 2016-2030 de l'objectif de sortie de vacance de 20% : L'indicateur de vacance s'appuie sur les données des fichiers fonciers, émanant de la Direction Générale des Impôts (taxe d'habitation et taxe foncière). Cet indicateur précise pour chaque parcelle, la présence d'un ou de plusieurs logements potentiellement</li> </ol>	<p>Les dispositions prises et les compléments et précisions apportés sont de nature à préserver le milieu naturel. Par ailleurs le choix de prévoir une bande tampon d'un minimum de 20m sur l'ensemble du pourtour de la zone est une bonne disposition pour préserver le milieu. Le devenir notamment de cette zone en cheminement doux et espaces verts plantés au bénéfice des nouveaux arrivants, est favorable par son agrément à un renforcement, par les habitants, de l'intérêt de préserver le milieu.</p> <p>avis favorable</p> <p>Compte tenu effectivement de la difficulté, pour évaluer précisément les logement vacants, la proposition de la commune semble justifiée.</p>

protégée (« *Sérapis cordigera* ») est identifiée : ce secteur devra faire l'objet d'un inventaire précis de la flore présente et identifier le niveau de protection adapté (à minima, indication de présence d'une espèce protégée dans l'OAP). De plus, il convient d'être vigilant quant à l'ouverture de nouvelles zones commerciales en périphérie urbaine de votre commune afin de maintenir une offre commerciale dynamique en centre-bourg. Aussi je vous demande de conditionner l'ouverture de la zone 2AUf à une étude permettant de démontrer que l'ouverture d'un nouveau secteur commercial en périphérie ne contribue pas à dévitaliser l'activité commerciale du centre-bourg (cf- étude de revitalisation du centre bourg en cours);

- la prise en compte de plusieurs remarques concernant le règlement écrit et notamment les coefficients d'emprise au sol pour les zones UB, UC, UF, 1AUf.

Par ailleurs, le projet de PLU fait l'objet des observations mentionnées ci-après :

- la mise en place de servitudes de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés (ER), pour la réalisation de programmes de logements situés en dents creuses des zones U dans un objectif de mixité sociale, permettrait de décliner l'objectif de diversification de l'offre de logements ;
- la mise en place d'un dispositif de suivi des divisions parcellaires en zones UA, UB et UC pour apprécier précisément le phénomène de densification ;
- la mise en place d'un dispositif de suivi de la mobilisation des logements vacants;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient être complétées ou précisées (hiérarchie du gabarit des voies, objectifs de densité, espaces publics, espaces verts, mixité fonctionnelle et sociale...);
- l'état initial de l'environnement doit être complété par un inventaire des espèces protégées (flore) et présentes sur la commune. Dans les zones AU qui étaient classées en zones A ou N dans l'ancien PLU, des inventaires terrains complémentaires permettent au stade du document d'urbanisme, de décliner la séquence « éviter-réduire-compenser » pour la destruction d'espèces protégées en amont des projets d'aménagement ;
- l'intégration des observations formulées par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et par le gestionnaire d'infrastructure autoroutière VINCI ;
- l'intégration de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne, ainsi que le schéma communal d'assainissement révisé.

Ces observations devront faire l'objet de réponses et de précisions au moyen d'un dossier complémentaire, validé en conseil municipal et joint au dossier d'enquête publique avec l'ensemble des avis des personnes publiques associées (PPA).

Les services de la DDT restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, en particulier, pour échanger sur la prise en compte des avis et demandes formulées à l'issue de l'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,



Jean-François Colombet

22

vacants. Hormis un repérage de terrain, il existe une réelle difficulté à identifier précisément la vacance des logements. Qu'il s'agisse des fichiers des impôts ou de l'INSEE, les données concernant la vacance restent approximatives. En effet, elles ne permettent pas de distinguer les logements réellement vacants de certains locaux qui apparaissent à vocation d'habitation mais qui sont en pratique à vocation commerciale. Les chiffres présentés ci-après sont donc à interpréter avec précaution.

Selon l'INSEE, en 2014, la ville de Fronton présente un taux de vacance de 6,7%. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance situé autour de 7% témoigne d'une situation normale. La vacance se concentre principalement dans et à proximité immédiate du centre-bourg de Fronton.

En 2016, Fronton compte 217 logements potentiellement vacants, dont 117 maisons et 100 appartements.

Le centre-bourg concentre près de la moitié des logements potentiellement vacants de la commune (48% soit 105 logements) : 28 maisons et 77 appartements.

Parmi les 217 logements potentiellement vacants, près d'un tiers sont vacants depuis plus de 2 ans et 11% sont vacants depuis plus de 5 ans. La majorité des logements potentiellement vacants de Fronton le sont depuis moins de 2 ans, ce qui correspond davantage à une vacance nécessaire pour permettre la fluidité du marché (temps de revente ou de relocation, d'entretien, de remise en état, de mise aux normes ou de rénovations plus importantes) qu'à une vacance ancrée sur le territoire. Fronton ne présente donc pas une vacance ancienne.

Dans le cadre de l'étude Habitat en cours, le croisement de ces données avec l'analyse du marché immobilier permettra de préciser la situation et qualifier davantage cette vacance.

Au regard de ces premiers éléments de réponses apportés par la commune, cette dernière décide de ne pas lever la réserve émise par l'Etat demandant d'intégrer un objectif de 20% de sortie de vacance à la production neuve de logements à l'horizon 2030. Elle assure un suivi du PLU sur cette thématique de la vacance. Le PLH intercommunal devra être un outil déterminant dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

- 3) Réserve portant sur l'évolution des STECAL At et Ag : Concernant le STECAL « At » : **Cf. réponses apportées à la CDPENAF**. Pour ce qui est du STECAL « Ag », la commune envisage de matérialiser au document graphique un EBC (espace boisé classé) à créer sur le pourtour du secteur. Il n'est toutefois pas proposé d'EBC à créer le long de la RD4 pour garantir la sécurité routière (visibilité sur l'entrée et sortie de l'aire des gens du voyage).
- 4) Réserve portant sur la réalisation d'une OAP unique sur l'ensemble du nouveau secteur d'implantation commerciale périphérique (zone Uf et 2AUf) en entrée sud de la commune : Une OAP sera réalisée sur cette future zone commerciale (Cf. réponse détaillée ci-dessous). Notons qu'une OAP portant sur une zone 2AU (soit fermée à l'urbanisation

Par contre la commune évoque un suivi dans le cadre du PLU de cette thématique, mais sans préciser la manière opératoire. Il conviendrait d'apporter des précisions sur son suivi.

Avis favorable,

Le commissaire enquêteur prend acte

Avis favorable

Le commissaire enquêteur prend acte qu'une OAP sera réalisée sur la future zone commerciale.

	<p>sous réserve d'une modification ou révision du PLU) n'a pas de valeur réglementaire au sens du Code de l'Urbanisme. Elle sera annexée à la présente note de réponses aux avis PPA et transmise à la commission d'enquête publique.</p> <p>5) Réserve portant sur plusieurs remarques concernant le règlement écrit et notamment le coefficient d'emprise au sol dans les zones UB, UC, UF et 1AUi : (Cf. réponse détaillée ci-dessous).</p> <p>Observations :</p> <p>6) Mise en place de servitudes de mixité sociale et/ou emplacements réservés (ER) dans les zones U : La commune envisage de ne pas répondre favorablement à cette observation. Il est important de rappeler à ce stade que la Communauté de Communes du Frontonnais s'est engagée dans l'élaboration d'un PLH à l'échelle de l'intercommunalité pour la période 2017-2022. Ce document a été approuvé par le conseil communautaire après l'arrêt du PLU. Le PLH fixe pour objectif la production de 80 logements sur 5 ans, soit 16 logements/an. Rien que pour l'année 2017/2018, la commune a rempli les objectifs avec la production de 82 logements sociaux (31 logements chemin de Cotite, 17 logements route de Grisolles, 18 logements sociaux avenue de Villaudric, 16 logements rue de Martrat). Les secteurs identifiés en secteurs de mixité sociale sont le centre-ville et l'avenue des Vignerons, soit au plus près du centre-ville et des équipements, commerces et services. Il n'a donc pas été matérialisé de trame de mixité sociale sur les zones.</p> <p>7) Mise en place d'un dispositif de suivi des divisions parcellaires dans les zones UA, UB et UC : le chapitre portant sur les indicateurs de suivi du PLU sera amendé. Une cartographie localisant les déclarations préalables pour division parcellaire en vue de construire (autorisations délivrées entre Septembre 2012, date de mise en application du SCOT Nord Toulousain et Septembre 2018) sera réalisée et insérée dans le rapport de présentation.</p> <p>8) Mise en place d'un dispositif de suivi de la mobilisation des logements vacants : le chapitre portant sur les indicateurs de suivi du PLU sera amendé.</p> <p>9) Compléter les OAP : Le projet de PLU arrêté et soumis à consultation propose déjà des principes de densité différenciée, de création d'espaces publics/espaces verts/ de hiérarchisation du gabarit des voies et des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale. Aucun complément ne sera porté en ce sens.</p> <p>10) Compléter l'Etat Initial de l'Environnement : En premier lieu, l'état initial de l'environnement sera amendé pour faire état des données bibliographiques du Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNPMP) transmises aux bureaux d'études Citadia/Even en Juillet 2018. Il n'est, à ce stade d'avancement de la procédure, pas proposé d'inventaires naturalistes (faune-flore) complémentaires qui doivent être opérés par des experts botanistes. Les données bibliographiques du CBNMPM ne sont pas remises en causes et seront exposées à la connaissance du public dans l'état initial de l'environnement. Elles pourront néanmoins être complétées ultérieurement et indépendamment de la procédure PLU dans le cadre</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le contexte évoqué, et la réalisation des programmes sociaux en 2017/2018 au regard de l'objectif du PLH, plaide pour la poursuite de cette pratique. Par contre un suivi annuel de la réalisation de logements sociaux, est indispensable et à mentionner dans le PLU.</p> <p>Avis favorable</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte Voir également commentaire CE point 2</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
--	---	--

	<p>d'un partenariat entre collectivités (au sens large), bureaux d'études et France Nature Environnement. Notons également que la Communauté de Communes est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Territorial (PCAET).</p> <p>L'évaluation environnementale comprenant une analyse des incidences potentielles du PLU sur l'environnement sera ainsi complétée d'une part pour justifier que les choix d'urbanisation et d'aménagement opérés par la commune de Fronton ont permis de reclasser 115 ha d'anciennes zones constructibles du PLU en zone A et N et que de cette manière, le PLU a évité d'impacter des stations d'espèces protégées inventoriées et d'autres encore non référencées au CBNPMP.</p> <p>L'évaluation environnementale du PLU sera amendée pour préciser que le projet de zonage (notamment la zone Uf) au Sud de la commune présente un conflit possible avec la présence d'une espèce protégée (<i>Sérapias cordigera</i>) et donc une incidence potentielle sur l'environnement. La séquence « éviter-réduire-compenser » sera précisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Fronton. Néanmoins, à ce stade d'avancement de la procédure qui rappelons-le a fait l'objet de deux réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées le 26/11/2015 et le 04/05/2017, d'une réunion de cadrage en Mairie avec les services de la DREAL sur les attendus de l'évaluation environnementale en date du 17/11/2016 et d'un dossier d'examen au cas par cas reçu à la DREAL le 21 Juillet 2016, la commune n'envisage pas de déclasser la zone Uf au profit d'une zone naturelle. Elle propose de maintenir le zonage proposé et de reporter l'obligation de réaliser des inventaires complémentaires au stade du projet opérationnel. Par ailleurs, une telle évolution du PLU réinterrogerait plus largement les fondements du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT Nord Toulousain modifié et approuvé en Décembre 2016 en Conseil Syndical. Il n'est pas proposé de déterminer un zonage spécifique et/ou une trame réglementaire (type L151-23 du CU) au document graphique pour localiser les stations d'espèces protégées inventoriées par le CBNPMP, pouvant considérer que d'une part, ce zonage serait approximatif et incomplet dans le sens où de nombreuses autres stations d'espèces existantes situées ailleurs sur la commune et plus largement sur le territoire intercommunal et les territoires intercommunaux voisins, ne seraient donc pas localisées et d'autre part, que seuls un inventaire faune-flore à la parcelle et une étude 4 saisons au moment du projet opérationnel peuvent apporter les réponses à la séquence « éviter-réduire-compenser ». <i>D'autre part, pouvons-nous considérer qu'une espèce (florale ou animale) est figée dans l'espace et plus largement dans le temps ? Est-il pertinent de figer ces données par un zonage strict dont la véracité ne pourrait être avérée dans 10 ans ? Enfin, est-il opportun de matérialiser au document graphique des stations d'espèces protégées au risque d'ambitions malveillantes comme l'a été rappelé par les services de l'Etat. Plus généralement, une cartographie figée et non exhaustive interroge sur l'égalité du droit à la propriété devant ces protections.</i></p> <p>Pour rappel, le SCOT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. La loi ENE a introduit le principe selon lequel les PLUi, PLU et cartes</p>	<p>La commune propose d'amender l'état initial en faisant état des données bibliographiques du Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi Pyrénées . Cette proposition permettra d'enrichir l'évaluation environnementale du PLU. En ce qui concerne l'inventaire naturaliste (faune et flore), la proposition de reporter l'obligation de faire cet inventaire au fur et à mesure des projets opérationnels peut être acceptable, dans la mesure où cette précision est mentionnée dans le PLU et rendu de ce fait obligatoire. Par ailleurs, l'argument avancé sur la nature non statique des ces zones est recevable.</p> <p>Avis favorable</p>
--	--	---

	<p>communales doivent être compatibles avec le SCOT « intégrateur » des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, PNR,...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi ALUR va plus loin, le SCOT devient ainsi le « document pivot » qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCOT que les PLUi, PLU et CC doivent être rendus compatibles. La commune de Fronton est par ailleurs identifiée en tant que « pôle d'équilibre » du bassin de vie du Frontonnais et se doit de mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain (habitants, logements et équipements publics), économique et commercial à la hauteur des enjeux de développement du territoire Nord Toulousain situé à l'interface de la métropole toulousaine et l'agglomération montalbanaise (région Occitanie la plus dynamique de France selon les dernières études de l'INSEE).</p> <p>11) Intégrer les observations formulées par le SDIS et VINCI : La commune répond favorablement (Cf. réponses apportées au SDIS et VINCI).</p> <p>12) Intégrer en annexe du PLU l'arrêté préfectoral du 23/12/2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne et le Schéma communal d'assainissement révisé : L'annexe sera reportée avant l'approbation du PLU.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
--	--	---

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p style="text-align: center;">Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Fronton arrêté par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2017</p> <p style="text-align: center;">RAPPORT DE SYNTHÈSE DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES</p> <p>L'avis de l'État sur ce projet est émis sur la base des enjeux identifiés sur le territoire communal lors de la procédure de « porter-à-connaissance » transmis à la commune le 27 mai 2016 et au regard de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi Grenelle II, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF), de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des territoires économiques.</p> <p>Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soutenable du développement durable par la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.</p> <p><b>Préambule</b></p> <p>La commune de Fronton est située au Nord de la Haute-Garonne (31), en limite du département de Tarn et Garonne (82). Elle est à l'interface des grands pôles urbains de Toulouse (28 km) et de Montauban (19 km). Son accessibilité aisée aux axes routiers (A62 avec les échangeurs d'Eurocentre en 31 et de Montbarrier en 82, RD4 et RD 820, ainsi que sa desserte ferroviaire par la gare de Castelnaud d'Estrétefonds sur la ligne Bordeaux – Toulouse) participe au dynamisme et à l'attractivité de son territoire. La croissance démographique y est continue depuis 1968 et a été particulièrement soutenue entre 1999 et 2007. En 2016, la population de la commune de Fronton était de 6386 habitants pour 2512 résidences principales.</p> <p>Son territoire se caractérise par la prédominance des espaces agricoles, un centre bourg dense et dynamique autour duquel s'est développé de l'habitat plus diffus, type « pavillonnaire ». La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable, de nombreux équipements et activités économiques qui confortent son rôle de pôle d'équilibre et de bourg centre au niveau intercommunal. De plus, les vignobles de Fronton appartiennent au périmètre de l'AOP Fronton qui lui confère une certaine renommée au niveau nationale.</p> <p>Fronton est membre de la communauté de communes du Frontonnais et appartient au schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord Toulousain dont elle constitue un pôle d'équilibre. Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2006, et a prescrit, par délibération en date du 15 décembre 2015, la révision de son PLU. Cette révision a notamment pour objet la prise en compte des évolutions législatives ainsi que la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et orientations du SCoT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 et le programme local de l'habitat (PLH) du Frontonnais approuvé le 8 février 2016.</p> <p>La municipalité a opté pour le nouveau contenu des PLU ; le PLU arrêté répond aux dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Avis favorable avec réserves et recommandations</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mise en place d'un dispositif de suivi des divisions parcellaires dans les zones UA, UB et UC : Cf. réponse apportée ci-dessus par le maître d'ouvrage.</li> <li>2) Intégration dans l'objectif de production de nouveaux logements pour la période 2016-2030 de l'objectif de sortie de vacance de 20% et indicateur de suivi de « remise sur le marché » des logements vacants : Cf. réponse apportée ci-dessus par le maître d'ouvrage.</li> <li>3) Concernant l'effort de réduction de la consommation foncière : <i>Il sera précisé dans le PADD que cet effort est entendu sur la consommation moyenne des parcelles à vocation résidentielle par rapport à la décennie passée.</i></li> <li>4) Concernant la production d'une politique de l'habitat équilibrée : Concernant l'objectif de diversification du parc de logement, la commune réaffirme son engagement en la matière, notamment à travers la mise en œuvre du PLH du Frontonnais (2017-2022).</li> </ol> <p>L'article 3 de la zone 1AU sera amendé concernant les objectifs de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Toute opération de construction de 20 logements ou plus devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.</li> <li>▪ Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 20% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur ».</li> </ul> <p>Concernant la diversité des logements à produire (taille des logements notamment), il sera précisé dans chaque OAP la mention suivante : « Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés ». Par ailleurs, les principes de densité attendus sur les zones 1AU et les différentes formes urbaines associées permettront de répondre à l'objectif souhaité par la commune de diversifier son parc de logements (logement individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire et petit collectif). Les possibilités offertes par l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme ne seront pas</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte Avec une densification de 23 logement/ha, la commune de Fronton à fait évoluer de façon importante la densification dans le projet de PLU. Par ailleurs cette densification est dans la fourchette indiquée dans le SCoT.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

#### 1. Le projet communal et la gestion économe de l'espace

Le projet communal est dimensionné pour atteindre une population totale de 9026 habitants en 2030. Il s'appuie sur un scénario de croissance démographique annuelle de +188 habitants sur la période (2016-2030), soit un taux de croissance annuel moyen de 2,49 %. Ce scénario est supérieur à celui observé sur la période 2006-2012 (2,11 %) mais reste en deçà de celui constaté sur la période 1999-2012 (2,98 %). Par conséquent, les hypothèses de croissance démographique retenues semblent équilibrées au regard du positionnement de Fronton et de sa fonction de pôle d'équilibre du bassin de vie du Frontonnais.

Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage) observé sur Fronton ces dix dernières années (-0,04%), l'accueil de 2637 habitants supplémentaires (période 2015-2030) nécessite la construction de 1110 logements. Par ailleurs depuis 2011 (date d'approbation du SCoT Nord toulousain), environ 220 logements ont été construits. Ainsi, le projet permet la construction d'environ 1330 logements pour la période 2011-2030 ; il est conforme à l'objectif de construction fixé par le SCoT (1650 logements pour cette même période). De plus le rythme de construction projeté de 79 logements par an est conforme avec l'objectif du PLH de la communauté de communes du Frontonnais (construction de 80 logements par an).

Le SCoT fixe un objectif de densité moyenne compris entre 20 et 30 logements à l'hectare (logements/ha) pour les communes définies comme pôles d'équilibre. Or depuis juillet 2012 (T<sub>0</sub> du SCOT pour le calcul de la densité), la densité observée est de 10,9 logements/ha (14 ha consommés pour 155 logements). Aussi, pour atteindre une densité moyenne conforme à celle fixée par le SCoT, le projet communal prévoit une densité minimale supérieure à 23 logements par hectare pour la période 2016-2030 (cf p 130 du livret 1-3).

Ainsi le projet communal se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de 50 ha entre 2016 et 2030, repartis de la façon suivante :

- 17 ha en densification des zones urbanisées (U), correspondant à la réalisation de plus de 400 logements avec une densité moyenne attendue de 23,6 logements/ha. Ce potentiel de densification des zones urbaines tient compte d'une rétention foncière particulièrement faible, estimée à 15 % pour tenir compte de l'importance du phénomène de division parcellaire observé sur la commune. Je vous invite à mettre en place un dispositif de suivi des divisions parcellaires pour la construction de logements en zone U de façon à pouvoir évaluer finement ce phénomène de densification ;
- 33 ha en extension urbaine (zones à urbaniser, 1AU et 2AU), permettant la construction de 757 logements avec une densité moyenne proche de 23 logements/ha.

#### ► La remobilisation des logements vacants

Par ailleurs, le rapport de présentation (cf p 58 du livret 1-3) indique que la commune comptait 172 logements vacants en 2014, soit 6,7 % du parc total. Pour information, le fichier des logements par communes (FILOCOM), base de données construite par la direction générale des finances publiques (DGFIP), indique les données suivantes :

- en 2013, 167 logements vacants pour 2217 résidences principales, soit un taux de vacances de 7,5 %.
- en 2015, 224 logements vacants pour 2304 résidences principales, soit un taux de vacances de 9,7 %.

Il semblerait que l'augmentation de la vacance en 2015 soit potentiellement liée à la mise sur le marché de constructions nouvellement réalisées et ne reflète pas le niveau de vacance réel de la commune. Aussi, les chiffres indiqués dans le rapport de présentation semblent cohérents. Dans ce cadre, le projet communal a pour objectif de « reconquérir » 20 % du parc de logements vacants, soit environ 35 logements (cf objectif 1 de l'axe 1 du PADD). En conséquence, ce potentiel de logement doit être intégré dans la définition de l'objectif de production de

retranscrites dans le PLU.

- 5) Concernant le développement économique équilibré des territoires : Règlementairement, le PLU ne peut pas interdire ou autoriser une typologie de commerces (ex : commerce alimentaire). Ces dispositions iraient à l'encontre des fondements du Code du Commerce (liberté d'entreprendre et libre concurrence) et constitueraient un motif de fragilité juridique du document. L'objectif recherché par la commune consiste à orienter spatialement le commerce en encourageant le commerce de proximité (moins de 400 m<sup>2</sup>) en centre-ville et le commerce de grande et moyenne surface (supérieur à 400 m<sup>2</sup>) prioritairement dans les secteurs d'implantation périphérique définis au SCOT (Cf. DAAC) et les zones d'activités. Aussi, il n'est pas possible de déterminer un plafond « global », tous projets confondus pour les zones U et AU, en m<sup>2</sup> de surface commerciale.

*Sur le volet commercial* : La commune propose de répondre favorablement à la demande de la DDT concernant l'élaboration d'une OAP unique portant sur le secteur d'implantation périphérique défini au SCOT à l'entrée Sud de la commune (classé en zones Uf et 2AUf). Rappelons que les principes d'aménagement définis sur une zone 2AU (fermée à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou une révision du PLU) n'ont aucune valeur règlementaire. Les dispositions règlementaires seront étudiées par la Mairie au moment de l'ouverture de la zone par voie de modification/révision du PLU. L'OAP fera mention de la présence d'une espèce protégée inventoriée par le CBNPMP. Elle précisera par ailleurs les dispositions règlementaires des articles L411-1 et L411-2 du Code de l'Environnement et rappelant ainsi que tout projet est soumis obligatoirement à étude d'impact au sens de ce même code et la possibilité d'établir une demande de dérogation dont les termes sont précisés à l'article L411-2. Enfin, le diagnostic du PLU sera amendé par les éléments et conclusions de l'étude AID sur les dynamiques commerciales et notamment le centre-ville.

- 6) Concernant la préservation de l'activité agricole : Les quatre STECAL prévus au PLU ont fait l'objet d'une commission d'examen de la CDPENAF en date du 8 mars 2018 en présence de M. le Maire et du bureau d'études Citadia. Les réserves émises par la CDPENAF portent sur les STECAL « An » et « At » (Cf. réponses apportées dans la présente note).

Les justifications portant sur les quatre STECAL identifiés au projet de PLU seront corrigées pour supprimer les références à des critères financiers ou de maîtrise foncière (modification du rapport de présentation). Pour rappel, le rapport de présentation du PLU doit justifier que la délimitation des STECAL respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

Le règlement du PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant

La disposition limitant à moins de 400 M2 le commerce de proximité en centre ville et les plus grandes surfaces dans les secteurs périphériques, est susceptible de protéger le développement en centre du bourg. Il conviendrait d'évaluer l'efficacité de ce dispositif, notamment en faisant un retour d'expérience avec des communes ayant pris ces dispositions dans leur PLU.

Avis favorable

Le commissaire enquêteur prend acte

nouveaux logements pour la période 2016-2030. Aussi, le bilan global du projet urbain pourra être réévalué en intégrant ces 35 logements aujourd'hui vacants. Cet objectif de résorption de la vacance de logements peut conduire à terme à la non ouverture à l'urbanisation de zone AU fermée ; c'est pourquoi un indicateur de suivi de « la remise sur marché » des logements vacants devra être mis en place.

► **L'effort de réduction de la consommation d'espace**

Enfin, le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation foncière de 30 %. Toutefois, il y a lieu de préciser clairement sur quelle base se fonde cet objectif. En effet en appliquant ce ratio de 30 % à la consommation foncière moyenne constatée sur la période 2004-2015 (6,5 ha/an), on obtient un potentiel foncier d'environ 63,7 ha pour la période 2016-2030. Ainsi le projet de Fronton devra justifier de l'atteinte de cet objectif de réduction de la consommation de l'espace compte tenu des zones de loisirs (AUL) importantes.

En tout état de cause, le présent projet de PLU traduit une volonté forte de gestion économe de l'espace, puisque environ 114 ha de surfaces potentiellement constructibles dans l'actuel PLU opposable (zones U, AU et à vocation économique) ont été reclassées en zones agricoles (A) et naturelles (N).

**2. Produire une politique de l'habitat équilibrée**

► **Le contexte**

Le parc de logements est largement dominé par la maison individuelle (environ 78 %), mais compte également des appartements (22 %). Dans ce cadre, la commune compte 190 logements locatifs sociaux (LLS) existants et plus de 80 LLS en cours de constructions ou en projet, soit environ 10 % du nombre total de logements.

Pour mémoire,

– les objectifs fixés par le SCoT en termes de logements locatifs pour une commune pôle sont de 40 % de la production totale de logement, dont 50 % de logements locatifs sociaux (prescription 106), soit 20 % de LLS ;

– le PLH fixe un objectif de produire 21 % de logements locatifs sociaux (de la production totale de logement) sur les 3 polarités (Fronton, Bouloc et Casteinrou d'Estretfonds).

► **Le projet**

La commune de Fronton souhaite diversifier l'offre de logement notamment locatif (cf. PADD, Axe 1, objectif 1). Cette orientation aurait mérité d'être confortée par l'inscription au PADD d'objectifs chiffrés relatifs au nombre de logements locatifs et sociaux prévus dans l'ensemble des zones d'extension urbaine. On note par ailleurs que les objectifs du SCoT en matière de réalisation de logements locatifs et locatifs sociaux sont repris dans le règlement de la zone 1AU (cf. art. 1AU-3). Cependant, il est nécessaire de préciser le seuil (nombre de logements à produire et surface de plancher) au-delà duquel ces objectifs s'appliqueront. De plus, il serait souhaitable qu'une règle similaire soit appliquée en zone U. Aussi, il conviendra de mettre en place de servitudes de mixité sociale et/ou des emplacements réservés (ER) pour la réalisation de programmes de logements situés en zone d'extension (1AU) ainsi que dans les dents creuses des zones U, dans un objectif de mixité sociale (article R.151-38-3° du code de l'urbanisme). Ces dispositifs définis en collaboration avec les bailleurs sociaux, favoriseraient la répartition géographique de la mixité sociale. Le programme de logements pourrait être précisé, ultérieurement, dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU.

Par ailleurs dans la mesure où votre commune présente une part importante de logements de 4 pièces ou plus et pour répondre ainsi de façon plus volontariste à l'objectif de diversifier l'offre de logements, une réflexion devra être faite sur la typologie de logements et le nombre de pièces par logement (T2, T3...) à produire. La proportion de petits logements devra augmenter pour répondre

d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions ont été pleinement respectées dans le cadre du projet de PLU de Fronton. Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'insertion architecturale et paysagère ont été renseignées pour chaque STECAL créés. L'emprise au sol maximale des constructions projetées a été renseignée pour encadrer strictement les droits à bâtir. La page 92 du rapport de présentation (justification des choix) à modifier.

Concernant le STECAL « At » : Cf. réponses apportées à la CDPENAF dans la présente note.

Concernant les STECAL « Avr » et « An » : Cf. réponses apportées à la CDPENAF sur le STECAL « An ».

Concernant le STECAL « Ag » : Il sera proposé d'inscrire au document graphique un EBC à créer sur le pourtour de la zone pour une meilleure insertion du site dans son environnement. Le long de la RD4, il ne sera pas proposer cette trame « EBC à créer » afin de garantir la sécurité routière.

- 7) Concernant le développement des activités de tourisme, sportives et de loisirs : *Le règlement des zones U autorise les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.*
- 8) Concernant la prise en compte des risques et nuisances - réseaux : *L'avis de la DDT31 n'appelle pas d'observations particulières.*
- 9) Concernant la sécurité routière : *La commune envisage de compléter le PADD sur l'enjeu de sécurisation des voies et notamment la traversée du centre-bourg.*

*Concernant le développement des pratiques de covoiturage, la commune envisage de compléter le PADD pour préciser qu'il s'agit de s'appuyer sur le Réseau Pouce existant et l'offre de stationnement existante (notamment les zones de covoiturage prévus dans le permis d'aménager de la zone Centrakor et Midas). Ces secteurs stratégiques seront localisés schématiquement sur la carte de l'axe 3 du PADD. Par ailleurs, la commune rappelle que dans le cadre de la révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain, l'élaboration d'un futur plan de mobilité rurale aidera à une définition réfléchie des implantations des aires de covoiturage à l'échelle du Frontonnais.*

*Concernant la ligne Hop du CD31, la commune engagera une réflexion dans le cadre d'une étude opérationnelle portant sur le plan de circulation.*

- 10) Concernant le bruit : *Cf. réponses apportées à la CCF à ce sujet. L'arrêté préfectoral de classement sonore sera annexé au PLU.*

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

aux besoins engendrés par le phénomène de desserrement des ménages et pour permettre un circuit résidentiel complet.

Aussi la commune peut appliquer les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. Celles-ci permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe » et les retranscrire dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 3. Encourager un développement économique équilibré des territoires

La commune souhaite organiser le développement économique autour de quatre thématiques : l'économie présentielle, les activités économiques et commerciales, les activités agricoles et viticoles et enfin les activités touristiques (cf. PADD, axe 4).

#### ► le développement économique

La commune de Fronton possède deux zones d'activités (ZA) ouvertes à l'urbanisation : la ZA « La Dourdenne » et la ZA de Cransac. Ces zones sont occupées en quasi totalité : seul 1ha est disponible sur la ZA La Dourdenne. Aussi pour permettre l'installation de nouvelles entreprises sur son territoire, la commune prévoit l'extension de la ZA « La Dourdenne » avec l'ouverture de deux zones 1AU situées à l'ouest et au nord de celle-ci. Toutefois, dans la mesure où cette zone Aul autorise les constructions à usage d'activités commerciales, il conviendra de limiter la surface de toutes les activités commerciales de ventes alimentaires, qui pourraient potentiellement concurrencer l'offre commerciale existante en zone Uf et à venir en zone Aul, et ainsi fragiliser le tissu commercial du centre-bourg.

Une troisième ZA, située à l'extrémité ouest de la commune et proche de la RD620, est en projet ; il s'agit de la ZA « Saint Cirq ». Elle constitue une extension de la ZA de Canals située dans le département du Tarn et Garonne et a vocation à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles. Cette zone est fermée à l'urbanisation (zone 2AU).

En définitive, le foncier mobilisable pour les extensions mentionnées ci-avant est de 8,9 ha pour la ZA « La Dourdenne » et de 12,4 ha pour la ZA « Saint Cirq ». Ces projections respectent les potentiels alloués par le SCOT Nord Toulousain (10 ha pour la ZA « La Dourdenne » et 13 ha pour la ZA « Saint Cirq »).

#### ► le volet commercial

L'activité commerciale sur la commune de Fronton se concentre actuellement dans deux secteurs :

- un premier secteur situé au centre-bourg où se concentrent les commerces de bouche et les commerces de proximité. Ce secteur accueille également le marché hebdomadaire de Fronton, labellisé « marché de France » et considéré comme le plus important du nord toulousain (135 exposants). Néanmoins, la mairie constate une fuite progressive du petit commerce de proximité vers les zones commerciales. Aussi, le règlement de la zone UA interdit le changement d'affectation de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles, sur les rues du centre-ville identifiées comme prioritaires. Les surfaces commerciales sont ainsi maintenues pour préserver et développer la diversité commerciale. Une réflexion globale relative à la redynamisation de centre-ville est actuellement engagée par la mairie ;

- une deuxième zone commerciale située en périphérie (secteur d'implantation commerciale périphérique (SIP) tels que définis par le DAAC du SCOT) dite « d'Intermarché », au droit de la RD 4 (axe principal Toulouse-Montauban) et qui accueille différentes enseignes de

### 11) Concernant les réseaux : *La délimitation des zones 1AU et 2AU respectent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.*

*Concernant la révision du Schéma Communal d'Assainissement, ce dernier intègre un volet pluvial. Ce document sera annexé au PLU par une procédure de mise à jour des annexes dès qu'il sera approuvé par l'autorité compétente.*

### 12) Concernant la sécurité incendie : *Cf. réponses apportées au SDIS.*

### 13) Concernant l'environnement et la biodiversité : *Prise en compte du milieu naturel : Cf. réponses apportées pages 28,29 et 320 du présent mémoire de réponses aux avis des PPA.*

*Compatibilité avec la trame verte et bleue du SCOT : Cf. précisions apportées ci-dessus sur l'aménagement de la zone 1AU des Vignerons.*

*En l'état, il est important de rappeler que le SCOT ne soulève pas d'incompatibilité avec la trame verte et bleue. Il est demandé de renforcer les prescriptions de l'OAP sur la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. La partie nord de la parcelle 444 actuellement boisée est préservée de tout développement, car classée en zone N. Afin de prendre en compte la sensibilité du milieu, la densité proposée sur ce secteur sera réduite avant l'approbation du PLU. L'OAP modifiée sera jointe au dossier d'enquête publique. Aussi, il est important de rappeler que la prescription 117 du SCOT impose de privilégier la constructibilité sur les secteurs directement raccordables à l'assainissement collectif, ce qui est le cas sur le secteur des Vignerons. Les principes d'aménagement de la zone 1AU seront corrigés mais la zone sera maintenue à la construction.*

Le commissaire enquêteur prend acte

grandes et moyennes surface (GMS). Ce SIP, dont on peut saluer la qualité architecturale, est saturé.

Aussi la commune projette d'ouvrir un troisième SIP en entrée de ville au sud, en direction de la commune de Boulois et identifie une zone classée UF, située le long de la RD4 et concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement d'un giratoire et pour lequel il existe, à court terme, un projet d'implantation d'un commerce d'alimentation et d'une station service. Toutefois il semblerait que ce secteur ne soit pas encore bâti ; dans ce cas, il pourrait faire l'objet d'un classement en zone AUF avec une orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, le projet communal prévoit l'extension de cette zone vers le sud (zone 2AUF) ; cette zone d'extension est destinée à accueillir des activités commerciales de moyennes surfaces. En tout état de cause, je vous recommande d'effectuer une OAP unique sur l'ensemble de ce nouveau secteur d'implantation commerciale périphérique (zone UF et 2AUF), qui doit faire l'objet d'une réflexion particulière tant sur les principes d'aménagement que sur la pertinence d'élargir l'offre commerciale sur la commune. Par ailleurs est identifié sur le secteur UF, une espèce protégée (« Sérapias cordigera ») ; ainsi ce secteur devra faire l'objet d'un inventaire précis de la flore présente (cf- observations ci-après au 5- Protection des milieux naturels et de la biodiversité) et identifié le niveau de protection adapté (à minima, Indication de présence d'une espace protégée dans l'OAP).

D'une manière générale, il convient d'être vigilant quant à l'ouverture de nouvelles zones commerciales en périphérie urbaine de votre commune afin de maintenir une offre commerciale dynamique en centre-bourg (cf- étude de revitalisation du centre bourg en cours).

#### ► la préservation de l'activité agricole

Un effort en matière de préservation de l'activité agricole est à souligner par le reclassement en zone agricole d'importantes surfaces initialement constructibles ou vouées à le devenir dans l'actuel PLU opposable. L'ensemble des surfaces agricoles représente plus de 70 % de la superficie de la commune (3 238 ha). Toutefois la superficie des zones agricoles, dans le présent projet, diminue par rapport à l'actuel PLU au profit des zones naturelles notamment.

Par ailleurs, quatre secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sont prévus au PLU pour permettre la diversification et/ou le développement des exploitations existantes (secteurs « Avr », « At », « An ») ainsi que la création d'une aire d'accueil des gens du voyage (secteur « Ag »). Je vous rappelle le caractère exceptionnel de ces secteurs qui doivent faire l'objet d'un avis après consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pour rappel, pour être considérés comme exceptionnels, la délimitation de STECAL doit rester une solution motivée, d'une part par le caractère absolument nécessaire de la construction et d'autre part, soit par l'impossibilité d'urbaniser ailleurs, soit par l'impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté et cela pour chaque STECAL. Un STECAL ne peut être uniquement justifié par des critères financiers ou de maîtrise foncière.

De plus, afin de respecter les principes de taille et de capacité d'accueil limités, les STECAL devront :

- être délimitées au plus près des besoins des constructions à implanter ;
- être limitées en hauteur, densité et emprise aux stricts besoins des constructions nécessaires.

Ces projets de STECAL font l'objet des observations ci-après :

De manière générale, les 4 STECAL présentés propose de limiter la constructibilité par un « coefficient d'emprise au sol » qui correspond plutôt à une emprise au sol maximale. Cette erreur devra être corrigée. Par ailleurs, les surfaces déjà bâties sur les STECAL concernés devront être

#### 2.2 Sur l'OAP « Les Vignerons » :

Le secteur « Les Vignerons », en zone 1AU, correspond au sens privilégié d'urbanisation inscrite sur la carte du DOO du SCoT. Ce secteur est directement au contact d'une Trame Verte du SCoT et d'un « espace naturel de qualité notable ». Il est également à proximité immédiate du réseau du Verdure.



Source : Carte du DOO du SCoT



Source : OAP « Les Vignerons »

Les orientations écrites d'intégration paysagère, par l'utilisation du végétal et de gestion des eaux pluviales, prennent en compte cet aspect, mais sans dimensionner les besoins.

Leur localisation sur une orientation graphique présentée à cette échelle permettent difficilement d'en apprécier la faisabilité. Compte tenu de l'option de formes urbaines retenue pour atteindre la densité en logements souhaitée pour l'opération, et l'implantation des constructions n'étant qu'indicative, vérifier le respect de l'OAP pourrait s'avérer délicat à l'instruction.

**Recommandation :** Considérant la proximité avec des espaces naturels à protéger, il conviendrait d'être plus précis sur les orientations opposables. Il conviendra d'être particulièrement attentif au respect des orientations écrites de l'OAP lors du dépôt du permis d'aménager.

*Les paysages : pas d'observations particulières.*

#### 14) Concernant les pièces constitutives du dossier :

**PADD :** Afin d'harmoniser les données relatives à la densité, la baisse du nombre de logements sur le secteur des Vignerons permettra d'harmoniser la densité globale à 22 logements/ha. Le PADD sera amendé pour rappeler l'objectif de création de 20% de logements locatifs sociaux de la production neuve de logements prévue dans les zones d'extensions urbaines.

Les modalités de calcul de l'objectif de réduction de 30% de la consommation d'espace seront complétées au PADD et au rapport de présentation.

Rapport de présentation : pas d'observations particulières.

Les OAP : Le parking de l'école Marianne était bien prévu dans l'OAP. Aucune coulée verte n'était prévue sur cet espace. Le PLU s'est adapté au plan d'aménagement de l'école.

La largeur des voies à double-sens sera réduite à 5,5 mètres (Cf. correction qui sera portée au règlement écrit). Les OAP proposent 3 profils de voiries (voiries structurantes, résidentielles et tertiaires). Les profils de voirie en fin de règlement seront adaptés en conséquence. Les largeurs attendues seront précisées dans le détail

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

Les hypothèses d'élaboration du PLU sont normalement appuyées sur les projections d'évolution des habitants à l'horizon 2030. Une vision à plus long terme de l'évolution de la population, nécessitera une révision du PLU. Il serait plus raisonnable de laisser la largeur des voies à 6m.



► **le développement des activités de tourisme, sportives et de loisirs**

La commune dispose de nombreux équipements scolaires et périscolaires (écoles maternelles, élémentaires, un collège et un lycée), de services publics, d'équipements de santé, d'équipements culturels et sportifs, qui confortent son rôle de pôle d'équilibre. Toutefois, de nouvelles installations scolaires et sportives semblent nécessaires pour répondre à la croissance démographique.

La commune de Fronton porte le projet d'aménager une zone de loisirs, sportive et récréative en plein cœur de ville, en lien avec le ruisseau du Verdure et le lac Xeresa. Ce secteur accueillera notamment des équipements sportifs pour répondre à une demande croissante et soulager une fréquentation soutenue des équipements existants. Les intentions de la commune concernant l'aménagement de ce secteur de 21,4 ha ont fait l'objet d'une étude du CAUE et sont précisées dans une OAP spécifique. Ce projet d'envergure est scindé en deux phases (zone 1AUL et 2AUL).

Par ailleurs, Fronton bénéficie d'une renommée certaine à travers son activité viticole et notamment le classement de son vignoble AOP « Fronton ». L'ouverture en 2010 de la maison des vins et du tourisme reflète la volonté communale de développer le tourisme viticole. La commune peut également s'appuyer sur son patrimoine architectural remarquable et son marché hebdomadaire pour étoffer son activité touristique. Toutefois, l'offre d'hébergement touristique semble insuffisante (4 gîtes, 2 chambres d'hôtes et 2 locations meublées) et bien que des projets de diversification de l'activité agricole (ex : château de Cransac) puissent permettre de développer l'offre touristique, ces derniers se trouvent excentrés du centre-ville. Le développement de l'offre en hébergements touristiques en centre-bourg pourrait constituer un enjeu pour la redynamisation du cœur de Fronton.

**4. Prise en compte des risques et des nuisances – Réseaux**

► **les risques**

La commune est traversée du Nord-est au Sud-Ouest par le ruisseau « le Verdure ». Une zone inondable a été déterminée à partir de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée). L'ensemble de la zone inondable a été classé en zone N/Np au PLU et aucune nouvelle construction n'y sera permise. Les projets d'extension des constructions existantes en zone inondable devront se conformer au règlement de la zone N qui définit des règles en zone inondable.

Elle est aussi concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux qui engendrent des contraintes constructives, mais pas en matière d'urbanisme. De plus, la commune de Fronton se situe sur une zone de sismicité très faible pour laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments dit à risque normal.

► **la sécurité routière**

L'augmentation de la population va entraîner une augmentation des déplacements qui se font actuellement essentiellement en véhicules particuliers.

La maîtrise de l'urbanisation par densification des zones urbanisées aux abords du centre-bourg existant, le développement des modes actifs, des liaisons douces Inter quartier, de l'offre de transport en commun ainsi que le réaménagement de la Route de Groussac (RD67) devraient

environnants et des paysages qui les entourent, les typologies d'habitat attendues, l'orientation du bâti...

Elles doivent prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes en continuité desquelles s'inscrivent ces nouveaux secteurs d'aménagement : ainsi des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. De plus, elles permettent de définir la qualité attendue des aménagements des espaces publics qui permettront de rendre acceptable et attractive la densité (20 à 30 logements /ha).

Aussi les OAP accompagnées de textes explicatifs, de références d'aménagement illustratives favorisent le passage d'une simulation à différents projets urbains phasés, articulés et intégrant les objectifs de mixité sociale. Si des ajustements s'avèrent nécessaires pour justifier du rapport de compatibilité du projet avec l'OAP, la collectivité pourra, sans remettre en cause son projet urbain, modifier les OAP à travers une modification simplifiée du PLU.

Les OAP présentées semblent traduire une réflexion aboutie. La définition de leurs localisations, leurs périmètres, leurs capacités d'accueil ainsi que des différentes phases d'aménagement paraissent cohérentes, même si leurs représentations cartographiques révèlent de configurations standardisées. Toutefois les propositions d'aménagement des espaces publics (places, espaces verts, voiries, trottoirs...) ne traduisent pas une volonté communale de produire des espaces publics de qualité. De plus, certains espaces initialement programmés en « coulée verte » sont déjà imperméabilisés comme le montre l'exemple ci-dessous :



De plus, les OAP se réfèrent à une hiérarchisation des voies (référentiel indicatif en fin des OAP sans affectation à un secteur donné) et reportent le dimensionnement des voies, dans le règlement écrit (largeur minimale par rapport à un nombre de lots desservis) qui ne différencie pas les gabarits de ces voies. Dans ce cadre, la largeur de voirie de 6 mètres, dans le cas de double-sens de circulation desservant plus de 3 constructions, semble élevée et peut engendrer des problèmes de sécurité routière (vitesse élevée notamment) ; une largeur de voirie de 5,50 mètres (hors stationnement) est suffisante.

Aussi il convient que le PLU hiérarchise le gabarit des voies de dessertes (structurantes et secondaires avec une plate-forme plus importante pour la voie structurante), comme le permet l'article L.151-7-5° du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il y a lieu de compléter les légendes (page 9) pour faciliter la lecture de la carte (page 12, notamment concernant la voirie matérialisée en rouge (en trait plein).

Par ailleurs, les OAP devront définir un nombre minimum de logements à produire par secteurs afin de garantir les objectifs de densité ; le principe de mixité fonctionnelle et sociale devra être affirmé avec des objectifs chiffrés en matière de production de petits

contribuer à l'amélioration de la sécurité routière sur le territoire communal. Toutefois, l'enjeu de la sécurisation des voies et notamment de la traversée du centre-bourg mériterait d'apparaître clairement dans le PADD

L'objectif 3 de l'axe 3 prévoit d'« encourager les pratiques de covoiturage (réserve foncière) ». Pour autant le PLU ne précise pas s'il s'agit de créer une aire de covoiturage ou de s'appuyer sur l'offre de stationnement existante pour favoriser le partage de véhicule. Il conviendra d'apporter des précisions sur ce point en localisant les zones stratégiques et adaptées au covoiturage. Celles-ci devront être centrales et accessibles par différents modes. De plus, la réflexion pourrait être élargie à la nécessité d'une aire de stationnement aux abords immédiats des arrêts de la ligne de bus dite « Hop ».

► **le bruit**

Les infrastructures routières A62 et RD4 génèrent des nuisances sonores qui impliquent une identification des secteurs impactés. Les bandes affectées par le bruit sont bien reportées au zonage. Les nuisances sonores ont été prises en compte dans les principes d'aménagement des zones AU dotées d'OAP. Toutefois, il conviendra d'annexer l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore au présent PLU.

► **les réseaux**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif avec une station d'épuration (en service depuis 2009) d'une capacité de 8500 équivalents/habitants (EH) et pré-équipée pour 17 000 EH. Le schéma communal d'assainissement en vigueur depuis 2004 est en cours de révision. Il intégrera un volet pluvial afin de mettre en adéquation les stratégies d'assainissement et d'urbanisme. Les futures zones de développement seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les capacités de desserte en eau potable ont été étudiées (annexe du PLU). Ainsi des aménagements (travaux de renforcement) seront nécessaires pour garantir une desserte suffisante des zones AU. Dans ce cadre, je vous rappelle que seules des zones AU équipées et dont les réseaux sont suffisamment dimensionnés peuvent être ouvertes à l'urbanisation ; à défaut, ces zones devront être fermées à l'urbanisation.

L'objectif 3 de l'axe 5 du PADD vise une gestion des eaux pluviales privilégiant la limitation de l'imperméabilisation des sols et la suppression des rejets dans les réseaux publics. L'évaluation environnementale du PLU (page18) indique que le schéma pluvial de la commune est annexé au PLU. Or celui-ci ne figure pas dans les annexes. Cependant, l'article 9 du règlement renvoie aux principes de gestion des eaux pluviales figurant en annexe du règlement et issus de ce schéma pluvial (cf p142 du règlement). Aussi l'intégralité du schéma pluvial de la commune devra être annexé au PLU approuvé.

► **la sécurité incendie**

Vous trouverez en annexe des éléments sur les dispositions réglementaires d'accessibilité et de défense extérieure contre l'incendie. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus. Aussi le SDIS souhaiterait rencontrer un représentant de la commune, ainsi que le service gestionnaire du réseau d'eau potable (cf- avis du SDIS).

**5. Protection des milieux naturels et de la biodiversité**

- en page 73 (au titre 1AU1), la zone 1AU1 est une zone spécifiquement destinée à l'accueil des activités économiques industrielles et productives (cf prescription 81 du DOO du SCOT NT) ; à ce titre, il conviendra de veiller à y limiter l'implantation de surfaces commerciales. De plus, l'emprise au sol de 70 % est trop importante ; elle laisse peu de place aux espaces verts et ne permettra pas des extensions sur site (à plus long terme) ;

- en page 77 (zone AU) : il serait préférable d'interdire certaines essences d'arbres générant des racines superficielles comme les pins parasols, mûriers platanes ... et ne pas imposer la mise en place de système anti-racinaire ;

- en page 101 (zone NI), l'imperméabilisation des sols doit être « limitée » en zone inondable, mais ne peut pas être totalement interdite.

► **les annexes**

Il conviendra de compléter les annexes par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et la dernière version du schéma communal d'assainissement.

► **l'environnement et la biodiversité**

□ **Prise en compte du milieu naturel**

L'état initial de l'environnement décline la nature ordinaire, les milieux naturels remarquables et de connaissances, et les documents-cadres en matière de préservation des continuités écologiques. Cette analyse conduit à l'identification et la préservation d'une trame verte et bleue locale plutôt satisfaisante, mais qui ne prend pas en compte de forts enjeux réglementaires relatifs aux espèces flores protégées dans sa séquence d'évitement.

L'état initial de l'environnement doit être complété par un inventaire des espèces flores protégées et présentes sur la commune. A ce titre, des données bibliographiques sont disponibles, gratuitement et sur demande, auprès du conservatoire botanique national des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNMP) à l'adresse suivante : [contact@cbnmp.fr](mailto:contact@cbnmp.fr) (tél. 05 62 95 85 30).

Je vous indique que conformément à l'article L. 411.1 et suivants du code de l'Environnement, ces espèces et leur habitat ne peuvent être ni détruits ni altérés.

Par conséquent, si une zone abritant une espèce protégée est ouverte à l'urbanisation, le respect du code de l'environnement impose la démonstration de la poursuite effective de la séquence « éviter, réduire, compenser » d'abord au niveau du document de planification puis lors du projet d'aménagement. Aussi, dans les zones AU ou U non bâties, notamment celles classées en zones A ou N dans l'ancien PLU, des inventaires terrains complémentaires doivent permettre au stade du document d'urbanisme, de décliner la séquence « éviter-réduire-compenser » pour la destruction d'espèces protégées en amont des projets d'aménagement, dans le respect de l'alinéa II-2° de l'article L110-1 du code de l'environnement introduit par la loi de Biodiversité du 8 août 2016.

Une dérogation à cette protection peut être accordée dans des conditions particulières pour des projets présentant un intérêt public majeur et si aucune autre solution alternative n'est satisfaisante (mesure d'évitement). La dérogation fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris après l'avis du CNPN (Commission Nationale pour la Protection de la Nature) consulté sur la base d'un dossier spécifique à la charge du maître d'ouvrage.

De plus pour les stations d'espèces flores protégées connues, notamment *Séraplas cordigera*, elles seront identifiées comme des réservoirs verts de la trame verte et bleue locale. Une trame spécifique dans le règlement graphique doit indiquer la présence de stations d'espèces flores protégées, assorti de prescriptions dans le règlement écrit. Elles sont majoritairement situées en zone A et N ; une station est néanmoins répertoriée en zone UF en entrée de ville (en direction de la commune de Bouloc) et devra faire l'objet d'un inventaire précis.

□ **Compatibilité avec la trame verte et bleue du SCOT Nord Toulousain**

**En l'état, l'aménagement proposé pour la zone 1AU sur le secteur « Les Vignerons » ne semble pas compatible avec les prescriptions du SCOT Nord Toulousain concernant la préservation de la trame verte et bleue.**



secteur des Vignerons

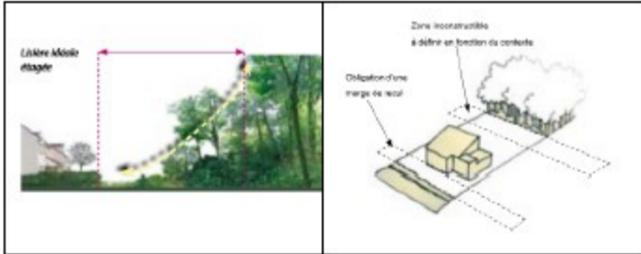
En effet, ce secteur est situé entre deux continuités écologiques : le ruisseau du Verdure à l'Ouest et un corridor écologique identifié dans le SCOT Nord Toulousain à l'Est. L'évaluation environnementale du PLU indique que ce projet existait déjà dans l'ancien PLU. Ceci est en partie vrai puisque les parcelles B 437, 438, 439 et 440 faisaient l'objet d'un classement en zone ZAUE. Toutefois, le secteur a été étendu dans le PLU présenté. Il intègre désormais les parcelles B442 et B444 initialement classées en zone N dans l'ancien PLU. Ces deux parcelles apparaissent incluses dans le corridor écologique identifié au SCOT. Elles sont donc soumises à la prescription 34 qui impose le maintien des continuités écologiques et interdit toute construction qui porterait atteinte aux fonctions des corridors écologiques.

**Par conséquent et sans justification spécifique, les parcelles B442 et B444 devront être reclassées en zone N afin d'assurer le maintien du corridor écologique identifié au SCOT.**

Concernant les parcelles B437, 438, 439 et 440, pour lesquelles l'ancien PLU prévoyait déjà l'urbanisation, l'aménagement devra permettre le maintien d'une bande tampon de minimum 10 mètres de part et d'autre du ruisseau « La Verdure », conformément à la prescription P30 du SCOT et de préserver la lisière sur une bande tampon inconstructible de 50 mètres ou plus aux abords du boisement situé à l'est de la zone AU, conformément à la prescription P34 (assurer « le maintien d'un couloir de 50 mètres ou plus, variable en fonction du degré de protection assuré par les milieux »).

**Il s'agira donc soit d'élargir le zonage N, soit d'intégrer ces objectifs d'éco-aménagement (traitement de la frange urbaine avec la zone naturelle) dans l'OAP.**

Vous trouverez ci-après des exemples de principes à inscrire dans l'OAP de ce secteur.



► **les paysages**

Le PADD prévoit plusieurs dispositions concernant les paysages qui sont bien traduites au document graphique, au règlement écrit, dans les OAP et à l'inventaire des éléments de patrimoine au titre de la loi paysage.

**6. Observations relatives aux pièces constitutives du dossier**

► **le PADD**

Pour répondre aux orientations et objectifs du SCOT (P116), la commune de Fronton doit atteindre, depuis juillet 2012 (T<sub>0</sub> du SCOT) et à échéance 2030, une densité moyenne de la construction neuve comprise entre 20 et 30 logements/ha. Or la densité observée depuis juillet 2012 est de 11 logements/ha ; la commune s'oriente donc vers un objectif de densité minimum de 22 logements/ha pour la période 2016-2030. Toutefois, l'objectif de densité présenté au PADD, est inférieur à celui affiché dans le bilan global du projet urbain, qui s'élève à plus de 23 logements/ha (cf p130 du livret 1-3). Aussi il conviendra d'harmoniser l'ensemble des données présentées dans les différents documents.

Il aurait été nécessaire de compléter le PADD par :

- des objectifs visés en matière de production de logements locatifs et locatifs sociaux ;
- des précisions concernant les modalités de calcul de l'objectif de réduction de 30 % de la consommation d'espace.

► **le rapport de présentation**

Il comprend un diagnostic exhaustif, un rapport sur l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, un livret de justification des choix et un résumé non technique. Ces documents n'appellent pas d'observation particulière.

► **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

De manière générale, les OAP doivent refléter les choix communaux et définir des partis-pris d'aménagement urbain. Aussi elles doivent définir des formes urbaines respectueuses des sites

logements, logements collectifs et sociaux...

En outre, le principe de rapprochement des constructions par rapport aux voies et emprise publiques, matérialisé par exemple à la page 24 (zone 1AU), n'est pas exploité dans la partie écrite (page 23) ; ce principe d'implantation des constructions n'est pas repris dans le règlement écrit et pourrait être en contradiction avec certains reculs (article 1AU-4, alinéa 3). De plus, la réalisation d'impasse (cf- zone 1AU secteur « avenue de Grisolles ») est à éviter.

► le règlement graphique

La dernière version du zonage réglementaire a été modifiée pour prendre en compte les différentes remarques émises lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 4 mai 2017. Il est à noter qu'un nombre important de parcelles non bâties et initialement conservées en zone U ont été restituées aux zones agricoles ou naturelles dans la version arrêtée du PLU.

Sur la forme, je vous indique que le classement « exposition au bruit », qui constitue une annexe ne doit pas apparaître sur le règlement graphique.

► le règlement écrit,

D'une manière générale, je vous rappelle que celui-ci ne doit contenir que les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (article L.151-8 et R. 151-9 du code de l'urbanisme) et que l'ensemble des prescriptions doivent être justifiées au rapport de présentation.

Le règlement écrit indique ce qui est obligatoire, interdit et autorisé sous conditions. Il ne doit pas comprendre des formules subjectives (« dans la mesure du possible », « présentant un intérêt architectural », « architectural soit particulièrement étudiée »...) considérées comme arbitraires par les juridictions.

Vous trouverez ci-après les remarques particulières concernant le règlement écrit :

- en page 24 (zone UB) : le coefficient d'emprise au sol de 30 % pour des secteurs non desservis en assainissement collectif est importante, en particulier pour le secteur UBae qui connaît des problèmes de desserte en eau potable. Un CES de 0,10 serait plus adapté, d'autant plus que la hauteur maximale permet de réaliser des habitations R+1 ;

- en page 35 (zone UC) : l'article réglementant l'emprise au sol a pour objectif de limiter les possibilités de construction en second rang (8 % de la surface) pour lequel il serait préférable de fixer une surface maximale (50 m<sup>2</sup> hors piscine par exemple) ;

- en page 48 (zone Uf) : le coefficient d'emprise au sol est très importante (0,70) et laisse peu de place aux espaces verts. De plus, la réglementation des aires de stationnement au droit des bâtiments à usage commercial de plus de 1000 m<sup>2</sup> devra être conforme avec l'article L111-19 du code de l'urbanisme ;

- en page 63 (zone 1AU) : il y a lieu d'encadrer plus strictement la construction des logements de fonction : un seul logement par unité foncière, ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

- en page 68 (zone 1AU dite « les vigneron »), une clôture type « mouton » avec plantations de haies champêtres pourrait être demandée si cette zone est maintenue ;

## IX. Avis du Syndicat du SCOT Nord Toulousain

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;">             Envoyé en préfecture le 28/03/2018              Reçu en préfecture le 28/03/2018              Affiché le 10/03/2018              ID : 031-20003307-20180319-2018_07_03_18-AJ           </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>DÉCISION N° 2018 / 07</b></p> <p style="text-align: center;">~*~</p> <p style="text-align: center;"><b><u>PORTANT AVIS SUR LE PLU ARRÊTÉ</u></b> <b><u>DE LA COMMUNE DE FRONTON</u></b></p> <p style="text-align: center;">~*~</p> <p><b>Le Vice-Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,</b></p> <p>Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,</p> <p>Vu l'article L.132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,</p> <p>Vu la délibération n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,</p> <p>Vu la délibération n° 2016/23 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCOT du Nord Toulousain,</p> <p>Vu la délibération n° 2017/33 du 4 décembre 2017, donnant délégation de compétences pour les avis à rendre sur les élaborations et révisions des PLU,</p> <p>Vu la délibération n° 2015-01 du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2015 prescrivant la révision du PLU,</p> <p>Vu la délibération n° 2017-94 du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Fronton,</p> <p><b>Considérant</b> le projet de révision de PLU arrêté de la commune de Fronton, reçu en date du 22 décembre 2017 au Syndicat Mixte pour avis,</p> <p><b>Considérant</b> que l'analyse du projet de PLU de la commune de Fronton met en évidence une prise en compte dans son PADD de la plupart des objectifs énoncés dans le PADD du SCOT, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser le développement urbain de Fronton.</li> <li>- Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements.</li> <li>- Organiser une mobilité optimale et durable pour tous.</li> <li>- Organiser le développement économique.</li> <li>- Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques.</li> </ul> <p style="font-size: 8px; margin-top: 20px;">RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département de la Haute-Garonne      2018 - 25</p>	<p style="color: #0070C0;">Avis favorable avec une réserve</p>	

**Avis Personnes Publiques Associées**

Envoyé en préfecture le 20/03/2018  
Reçu en préfecture le 20/03/2018  
Affiché le 20/03/2018  
ID : 031-29403307-20180318-2018\_07\_03\_18-AU

**Considérant** les éléments d'appréciation du projet exposés en Commissions Urbanisme en dates du 22 février 2018 et du 15 mars 2018.

**Considérant** la réserve, les recommandations et remarques émises en Commissions Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision (Annexe).

**DÉCIDE**

**Article 1 :** **DE DEMANDER** à la commune de **Fronton**, avant approbation de son PLU, d'améliorer son projet et son argumentation sur la base des réserves, recommandations et remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.

**Article 2 :** **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec une seule réserve sur le projet de PLU de la commune de **Fronton**.

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,  
À Villeneuve-lès-Bouloc, le 19 mars 2018

Par subdélégation du Président,

Edmond VINILLAS,  
Premier Vice-Président



Le Vice-Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

**Réponse du maître d'ouvrage****AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ANNEXE À LA DÉCISION N° 2018/ 07 :  
Avis du Syndicat Mixte du S-CoT du Nord Toulousain sur le  
PLU arrêté de la commune de Fronton**

no. 20

**Relevé des réserves, recommandations et remarques sur le projet  
arrêté de l'élaboration du PLU de la commune de Fronton**

**1- Réserve :**

**1.1 Sur le STECAL A1 : diversification de l'activité viticole du château Cansac**



Source : Carte du DOO du SCOT



Source : Projet de PLU arrêté

Le SCOT du Nord Toulousain vise à "Conforter la place de l'agriculture sur le territoire. S'agissant :

- d'installations, aménagements et constructions à vocation de loisir ou de tourisme,
- d'extension et développement d'activités économiques existantes,
- de locaux de diversification et complément économique.

Ce projet de diversification est en accord avec la P18 ; il est compatible avec la R5.

Toutefois, ce projet de tourisme œnologique, localisé en zone agricole au sud-est de la commune, couvre pour partie un espace naturel remarquable identifié par la carte du DOO du SCOT.

1) Concernant le STECAL « At » : se référer à la réponse apportée à l'avis de la CDPENAF.

## 2- Recommandations :

### 2.1 Sur la vignette bleue 10h potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques

L'actuelle ZAE de la Dourdanne est située le long de la RD4 en entrée de ville Nord de la commune, identifiée au plan de zonage en U1 à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Une vignette de 10ha, potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques, est identifiée sur ce secteur sur la carte du DCO du SCOT.

Le PADD prévoit d'« Optimiser le foncier économique existant et permettre le développement de la ZAE de la Dourdanne ».



Source : carte de DCO du SCOT Source : PLU en vigueur Source : Projet de PLU arrêté

**Recommandation :** Au projet de plan de zonage, il est prévu deux extensions de la zone d'activités, classées en 1AU1 à vocation économique (industrie, artisanat et commerces). Ces deux extensions totalisent un peu plus de 8ha. De plus, une partie de la zone 2 AU2 et UB au PLU en vigueur, au sud de la ZAE de la Dourdanne, a été reclassée au projet de plan de zonage en zone U1. Cette zone est d'une superficie d'environ 1,7ha.

Ainsi, ces extensions totalisent environ 9,7ha compatibles avec le potentiel offert par la vignette.

Par contre :

Les 10ha offerts par le DCO du SCOT correspondent à un « potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement à l'activité économique ». La PBT mentionne « ces territoires accueilleront de manière privilégiée les activités industrielles et productives ».

Au projet de règlement écrit, articles AU-2 et U1-2 « Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières » il est mentionné :

- « Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
- ...
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> ».

- 2) Les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AU1 seront modifiés pour préciser que seules sont autorisées les constructions supérieures à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> (correspondant aux commerces dits de proximité) sont interdits dans cette zone. Aussi, il n'est pas possible de déterminer un plafond « global », tous projets confondus pour les zones U et AU, en m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Règlementairement, le PLU ne peut pas définir un pourcentage d'une zone destiné uniquement à de l'activité commerciale. Ce taux ne pourrait pas être justifié, ainsi cela viendrait fragiliser le document d'urbanisme.

Concernant les conditions d'aménagement, il est rappelé que la Communauté de Communes a la compétence « Développement Economique ».

Le commissaire enquêteur prend acte

- Le syndicat attire l'attention sur la rédaction de cette règle. Sa rédaction interroge, contrairement aux autres alinéas cette phrase ne comporte pas de condition (à, sous réserve de, dès lors, à condition que, uniquement si...).

a) S'agit-il d'en changer la forme ?

- Les constructions à usage d'activités commerciales « si elles sont » d'une surface de plancher supérieure à 400 m².

En ce cas, seules les constructions à usage d'activités commerciales de surface de plancher < 400 m² sont interdites et les constructions à usage d'activités commerciales de surface de plancher > 400 m² sont autorisées sans condition.

S'agissant de la "surface de plancher de la construction", un projet de "galerie marchande" est fait à fait possible et cette formulation n'empêchera en rien l'installation de petit commerce.

b) Ou de la compléter ?

- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m² « à condition que ... »

En ce cas, les constructions à usage d'activités commerciales de surface de plancher > 400 m² sont autorisées, mais sous conditions (à préciser lesquelles) et les constructions à usage d'activités commerciales de surface de plancher < 400 m² sont autorisées sans conditions, puisqu'elles ne sont pas interdites.

Rappelons que le SCOT vise :

- à "faciliter le développement du commerce de proximité et veiller à son insertion dans le tissu urbain" Notamment par la P103 qui précise « les documents d'urbanisme doivent favoriser le maintien et le développement du commerce par priorité dans les centres-bourgs et, le cas échéant, dans le centre de quartiers résidentiels, lorsque ceux-ci font l'objet de développements urbains significatifs ».

- à définir des territoires privilégiés d'accueil de grandes surfaces commerciales grâce au DAAC. Notamment par la P91 et la P92 qui définissent et localisent des "secteurs d'implantation périphériques" en nombre limité.

P91: .... "Les secteurs d'implantation périphérique sont définis en nombre limité, en relation avec les objectifs de polarisation, de regroupement commercial, d'équilibre avec les pôles commerciaux voisins, notamment ceux de centre-bourgs. Ils sont localisés en tenant compte de la proximité à l'usager, de l'accessibilité des lieux, quel que soit le mode de déplacement, ou encore du signal paysager généré."....

P92: "Les principaux projets de développement de commerce et d'artisanat commercial sont implantés préférentiellement dans les territoires spécifiquement localisés au présent Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (secteurs d'implantation de centralités urbaines, secteurs d'implantation périphérique).

En particulier ceux qui visent à :

1. créer ou agrandir des grandes surfaces commerciales ou des ensembles commerciaux qui totalisent au terme du projet plus de 1 000 m² de surface de plancher,
2. créer un point permanent de retrait par la clientèle d'achats ou de détail commandés par voie télématique, lorsque ce dernier est indépendant d'un commerce de détail accessible au public (à entrepôts drive «).

3) Concernant l'OAP des Vignerons : se reporter aux réponses apportées à l'avis de la DDT31 et du CD31. Les orientations opposables seront amendées sur ce secteur pour améliorer la prise en compte de la proximité avec le ruisseau du Verdure et le boisement (espace naturel remarquable du SCOT). La commune sera attentive sur le projet proposé par l'opérateur privé et l'autorisation d'urbanisme déposée.

Le commissaire enquêteur prend acte notamment :

« La commune sera attentive sur le projet proposé par l'opérateur privé et l'autorisation d'urbanisme déposée. »

4) Sur les logements locatifs et locatifs sociaux : La règle de mixité sociale sera reportée dans le règlement des zones 2AU même si nous pouvons nous interroger sur la pertinence, le crédit, d'ajouter des restrictions qui ne peuvent être opposable.

Le commissaire enquêteur prend acte

5) Concernant le STECAL « Ag » : se référer aux réponses apportées à la DDT31 à ce sujet. Les dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions seront renforcées. Il est prévu un seul accès direct sur la RD4 qui fera l'objet d'une discussion et d'une autorisation du service routier avant l'aménagement de l'aire d'accueil. Le traitement végétal le long de la RD4 doit être particulièrement étudié pour limiter toute gêne pour la circulation routière (visibilité pour l'entrée et sortie au site notamment).

Le commissaire enquêteur prend acte

Dans les 2 cas de rédaction précités, les constructions à usages d'activités commerciales sont autorisées, sans limitations en termes de consommation foncière. Rien n'empêcherait ce secteur de se retrouver, in fine, avec une vocation à dominante commerciale.

La rédaction de l'article AUF-2 et éventuellement de l'article UF-2 doit être revue et/ou complétée.

**A défaut cette zone AUF pourrait être considérée comme non compatible avec la PB1.**

Il est suggéré de prévoir dans l'OAP que l'aménagement des deux espaces de part et d'autre de la RD4, ne puisse se faire qu'à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble et avec une limitation de l'usage du foncier à vocation commerciale par le biais de règlements écrits joints aux permis d'aménager. Cette limite pourrait s'exprimer par un pourcentage maximal de la surface totale de l'opération pouvant accueillir les activités commerciales.

## 2.2 Sur l'OAP « Les Vignerons » :

Le secteur « Les vigneron » en zone 1AU, correspond au sens privilégié d'urbanisation inscrit sur la carte du DOO du SCOT. Ce secteur est directement au contact d'une Trame Verte du SCOT et d'un espace naturel de qualité notable. Il est également à proximité immédiate du réseau du Verdure.



Source : Carte du DOO du SCOT



Source : OAP « Les Vignerons »

Les orientations écrites d'intégration paysagère, par l'utilisation du végétal et de gestion des eaux pluviales, prennent en compte cet aspect, mais sans dimensionner les besoins.

Leurs localisations sur une orientation graphique présentée à cette échelle permettent difficilement d'en apprécier la faisabilité. Compte tenu de l'option de formes urbaines retenue pour atteindre la densité en logements souhaitée pour l'opération, et l'implantation des constructions n'étant qu'indicative, vérifier le respect de l'OAP pourrait s'avérer délicat à l'instruction.

- Il sera fait sur chaque OAP mention d'une obligation de garantir une diversité dans la typologie des logements créés, ce qui permettra à la commune de disposer d'une règle facilitant la négociation avec les opérateurs privés. Les principes de voiries à l'Est du secteur « Centre-ville » revêtent initialement une valeur indicative (le tracé sera modifié pour faire apparaître cet élément de prévision).

En effet, au moment de l'ouverture des zones 2AU, la commune pourra encourager des opérations de constructions visant la fourchette haute de densité (30 logements/ha).

Le commissaire enquêteur prend acte

**Recommandation :** Considérant la proximité avec des espaces naturels à protéger, il conviendrait d'être plus précis sur les orientations opposables. Il conviendrait d'être particulièrement attentif au respect des orientations écrites de l'OAAP lors du dépôt du permis d'aménager.

**2.3 Sur les logements locaux et les logements locaux sociaux**

Le PLU de Fronton fixe des objectifs de production de logements locaux, dont locaux sociaux sur les zones 1AU traduits au règlement graphique et écrit au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Au projet de règlement écrit article 1AU-3, il est mentionné « Les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitable à des logements locaux dont au moins 50% de logements locaux sociaux ». Ces objectifs sont compatibles avec la P106.

**Recommandation :** Seules les zones 1AU sont concernées par le secteur de mixité sociale. Il conviendrait de compléter le règlement graphique et écrit en intégrant, dès maintenant, les dispositions relatives au secteur de mixité sociale sur les zones 2AU comme mentionné dans le tableau « objectifs de mixité sociale » page 57 du rapport de présentation, partie justification des choix. Cette disposition n'a pas véritablement de valeur opposable mais, elle affirme la volonté pour de futurs opérateurs et elle facilitera le maintien de l'intention lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

**2.4 Sur le STECAL Ag : Aire d'accueil des Gens du Voyage**



Source : Projet PLU arrêté



Source : Carte du DCO du SCOT

**Recommandation :** La localisation d'un STECAL (Ag) en zone agricole pour une aire d'accueil destinée aux gens du voyage, à la sortie Nord de la commune sur la RD4, est compatible avec la P18 du DCO du SCOT.

7) Au moment de l'ouverture de la zone 2AU, l'implantation des surfaces commerciales sera limitée de la même manière que sur la zone de la 1AU de la Dourdenne.

Le commissaire enquêteur prend acte

8) Sur le diagnostic territorial : Le dossier complet de l'INSEE 2014

Du point de vue SCOT du Nord Toulousain on ne devrait pas considérer une aire d'accueil des gens du voyage comme un "développement urbain nouveau" (au sens de la PS relative aux coupures d'urbanisation), toutefois son zonage sur la parcelle M 677 mérite quelques attentions.

En effet, le manque d'élegance du règlement pour la zone Ag entre en conflit avec d'autres éléments du DCC relatifs aux coupures d'urbanisation :

- la parcelle, longue et étroite, située au nord de la frange verte, dans la coupure d'urbanisation, est en contact direct de la RD4. Cette situation nécessite que le PLU maintienne une bonne qualité paysagère (P3) sur une épaisseur suffisante de part et d'autre de la voie (P8).

L'absence dans le règlement de la zone A, de mentions spécifiques à la zone Ag, relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions doit être corrigée.

- l'absence de matérialisation d'un emplacement réservé pour création de voie latérale également suppose la création d'un accès direct sur la RD4 (P8). Son traitement réclamera attention.

Une localisation de l'espace d'accueil, sur la parcelle, en retrait de l'axe routier, avec un traitement paysager sur voie favorable à la préservation de cette zone de transition rurale, doit être étudiée.

Le règlement de la zone Ag devrait être renforcé pour mieux répondre aux attentes des coupures d'urbanisation en matière de préservation des qualités paysagères.

#### 2.5 Sur l'OAP « centre-ville » :

Pour rappel, les OAP traduisent notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs souhaités par la commune qui sont avancés dans le rapport de présentation pour justifier des choix de zonage et viennent préciser le règlement dans le but de garantir l'atteinte de ces objectifs, notamment à travers la définition des formes urbaines et des typologies de l'habitat qui sont attendues tout en respectant son environnement et le paysage dans lesquelles elles s'inscrivent.

L'OAP « centre-ville » traduit des principes d'aménagement qualitatifs avec la présence d'espaces publics, d'espaces verts, de liaisons douces répondant notamment à la P39 préconisant 10% d'espaces verts et de liaisons douces dans les opérations d'aménagement.

L'OAP, par une représentation graphique classique des principes d'aménagement, suggère un recours à des formes urbaines constituées majoritairement de petits lots individuels et de maisons en bande. Ce type de représentation évoque la densité, on est pourtant dans le bas de la fourchette de 20 à 30 log/ha souhaitée dans le SCOT pour un pôle d'équilibre.

Aucune typologie de l'habitat n'est envisagée alors que le PLH du Frontonnais invite à le faire. Ce constat soulève des interrogations pour répondre aux différents besoins de la population.

Il convient enfin d'attirer l'attention dans cette OAP sur la présence de deux voies à l'est. Elles traversent l'espace agricole attenant au projet pour rejoindre le lycée et la route de Croussac (la route de Croussac est dotée au zonage d'un ER au bénéfice de la commune, pour son réaménagement; ces deux voies n'en sont pas dotées car elles sont figurées ici en tant que principes)

sera annexé au PLU.

9) Sur le PADD : Un complément de justification dans le rapport de présentation sera portée sur l'écart de production de logements retenu par la Mairie à l'horizon 2030 au regard du bassin de vie.

10) Sur l'analyse de la consommation d'espace : pas d'observations particulières.

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

**Recommandation :** Le permis d'aménager sur la zone 1AU/ "résil noir" est antérieur, il n'est plus possible d'agir sur cet espace. De plus, l'OAAP est tout à fait compatible avec la SCoT en vigueur. Notons cependant, pour le futur, que s'agissant d'un pôle d'équilibre, la nouvelle réflexion sur l'OAAP qui peut être menée à l'occasion des procédures d'ouverture des zones 2AU, pourrait permettre de tendre vers le haut de la fourchette de densité (30 logt/ha).



Source : OAP « Castro-ville »



localisation de l'OAAP sur un extrait du zonage

11) Sur l'intensification des espaces déjà urbanisés : les incohérences dans les chiffres donnés dans le rapport de présentation seront levées.

12) Sur la densité urbaine à atteindre en construction neuve pour Fronton : pas d'observations particulières sur la remarque 3.5.1.

Remarque 3.5.2. : la correction sera portée.

Remarque 3.5.3. : un complément de justification sera porté au rapport de présentation concernant la zone AUL.

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

**2.6 Sur la vignette bleue 13h potentiel foncier maximum dévolue spécifiquement aux activités économiques**

La matérialisation au plan de zonage d'une zone 2AU paraît cohérente du fait de la présence à proximité direct de la ZA de Canal, cette zone permettrait l'extension du site économique existant. A noter qu'une vignette de 13ha potentiel foncier maximum dévolue spécifiquement aux activités économiques est présente sur ce secteur identifiée sur la carte du DOO du SCOT.

**Recommandation :** Toutefois, il est prévu au rapport de présentation, après justification des choix, que cette zone soit à vocation économique (industrie, artisanat, commerces, et activités de services). Pour rappel la P81 mentionne « ces territoires accueilleront de manière privilégiée les activités industrielles et productives ». Les de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il conviendrait que le règlement limite les activités commerciales pour répondre à la P81.



Source : Projet de PLU arrêté (SIG Citadis Conseil)



Source : carte du DOO du SCOT

**3- Remarques :**

**3.1 Sur le diagnostic territorial :**

**Remarque :** Les données du diagnostic sont exhaustives. Toutefois ces données, notamment l'analyse socio-économique, sont basées sur l'année 2012 du recensement INSEE avec quelques données communales ponctuelles de 2016 et 2017. Les dernières données INSEE de 2014 sont disponibles dans le "dossier complet INSEE" et peuvent être citées en annexe au dossier de PLU.

13) Sur la base de loisirs de Fronton (zone 1AUL et 2AUL) : pas d'observations particulières.

14) Sur l'entrée de ville au niveau de la ZAE de la Dourdenne (zone 1AU) : pas d'observations particulières.

15) Sur l'OAP « Avenue de Toulouse » : l'OAP sera reportée dans la pièce n°5 du PLU dans un nouveau chapitre portant sur les zones 2AU ayant une valeur uniquement indicative.

16) Sur le phasage des OAP : la commune prévoit une ouverture

Le commissaire enquêteur prend acte

**3.2 Sur le PADD :**

Pour rappel, le DOO du SCoT NT identifie une répartition indicative des logements à produire, à l'horizon 2030, pour répondre aux besoins de résidences principales, à l'échelle de bassin de vie de Fronton.

Pour le bassin de vie correspondant au périmètre de la Communauté de Communes du Frontonnais, il est envisagé de produire 6750 logements dont 1800 logements sur les communes hors pôles.

Pour la commune de Fronton identifiée au DOO du SCoT comme « pôle d'équilibre », il est affiché comme analyse prospective un accueil de 1650 logements entre 2011 – 2030, soit en moyenne, 87 logements/an.

**Remarque :** L'objectif affiché au PADD sur les logements à accueillir sur la période 2016 à 2030 est présenté clairement et le lien entre le nombre d'habitants et le nombre de logements est cohérent.

L'objectif communal est d'accueillir 2640 habitants nouveaux habitants sur la période 2016-2030 qui correspond à un scénario intermédiaire estimant la taille des ménages à 2,4 habitants par ménage.

La production de logements nécessaires pour atteindre cet objectif, inscrit au PADD du PLU de Fronton, est de 1 110 nouveaux logements, soit une moyenne annuelle de 77 logements.

Au rapport de présentation du PLU, il est mentionné qu'entre 2011 et 2015, 221 logements ont été créés.

221 logements de 2011 à 2015 + 1110 nouveaux logements d'ici 2030 nous mène à la perspective de 1330 sur la période de référence 2011-2030.

L'objectif inscrit au PADD est de quelques 300 logements en deçà de l'estimation de la valeur indicative de production de logements inscrite sur la carte (page 17) du DOO du SCoT NT, considérée comme nécessaire pour répondre aux besoins.

Cependant, l'orientation P14 précise :

" Les objectifs de polarisation de la production de logements sont établis de manière adaptée à chaque bassin de vie, afin de tenir compte de la diversité de situation. Les documents de rang inférieur, en particulier les documents de planification locale (cartes communales et PLU) ainsi que les Plans Locaux de l'habitat, doivent traduire cette volonté d'organiser l'accueil d'habitants et la production de logements sur le SCoT, en particulier les objectifs de polarisation."

La communauté de communes du Frontonnais ayant approuvé son PLU, il conviendrait de justifier l'écart précité au regard du Bassin de vie.

**3.3 Sur la consommation de la vignette mixte de 115 ha**

Au rapport de présentation, une étude graphique, sur fond de plan cadastral est menée pour repérer les emprises foncières urbanisées totalisant au moins 1ha situées en zone U du PLU et les zones AU dans le but de mesurer la consommation de la vignette mixte totale.

progressive des zones 2AU dans le temps et l'espace pour maîtriser l'accroissement démographique et résidentiel sur le territoire et maîtriser par ailleurs les investissements publics en matière de réseaux et d'équipements. L'OAP des Vignerons pourra être aménagé à travers une opération d'aménagement d'ensemble ou en deux phases successives. Le phasage a été modifié pour tenir des observations du CD31 sur les principes d'accès de desserte interne de la zone.

17) Sur le secteur d'implantation de centralité urbaine : pas d'observations particulières.

18) Sur la vignette de 7 ha dévolue aux activités commerciales : Une OAP unique sera réalisée sur les zones Uf et 2AUf en entrée de ville pour garantir un aménagement qualitatif.

19) Sur la TVB du SCOT NT : pas d'observations particulières.

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

**Remarque :** D'après l'analyse menée au rapport de présentation, il y a eu une bonne compréhension de la définition des surfaces qu'il convient de prendre en compte dans le calcul de la consommation totale de la vignette à l'horizon 2030 (P113). Selon les résultats de l'étude menée, seul 41,75 ha sont consommés de la vignette mise de 115ha allouée à la commune de Fronton. La compatibilité avec le DCO du SCOT est acquise.

#### 3.4 Sur l'intensification des espaces déjà urbanisés

Une analyse de type et capacité de densification en mode BIMBY a, prenant en compte le contexte local, la rédaction du règlement de chaque zone et les perspectives de raccordement au réseau d'assainissement collectif, a été menée. Avec en hypothèse une rétention foncière de 15% au sein des zones urbaines, il en a été déduit le nombre de logements pouvant être accueillis en densification urbaine, ainsi que la consommation foncière correspondante. Les motifs de ce choix ont été exposés dans le rapport de présentation du PLU.

Le rapport de présentation mentionne, par la justification des choix, que « les disponibilités offertes (...) sont en adéquation avec les prescriptions du SCOT qui fixe un objectif de production en zone urbaine le plus important possible pouvant atteindre 20% ou plus de l'objectif total de production de logements à l'horizon 2030. Le bilan (...) propose une intensification de la tâche urbanisée à hauteur de 35% ».

**Remarque :** la perspective de 35 % d'intensification affichée est donc particulièrement favorable.

Le syndicat précise cependant que suite à la 1ère modification du SCOT approuvée le 20 décembre 2016, la P113 a été modifiée. Cette prescription a supprimé l'objectif chiffré de 20% et vise une analyse plus qualitative.

Il faut également noter que la cohérence entre les chiffres avancés dans les tableaux justificatifs et les chiffres dans les commentaires qui l'accompagnent n'est pas toujours assurée.

#### 3.5 Sur la densité urbaine à atteindre en construction neuve pour Fronton

Pour une commune identifiée « pôle d'équilibre », il est attendu une densité moyenne des constructions neuves en zones U et AU de 20 à 30 logements à l'hectare / 1800 à 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare à favoriser à l'échelle de la commune. Il s'agit de fourchettes moyennes incluant habitat, équipements, commerces, services... en deçà de laquelle il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser.

**Remarque 3.5.1 :** Le rapport de présentation, par la justification des choix, fait un bilan de la densité visé au projet de PLU. Il a bien été pris en compte comme référence pour les calculs de densité, l'entrée en vigueur du SCOT. Pour rappel, la P116 du DCO du SCOT pour les calculs de densité, a été modifiée suite à la 1ère modification du DCO du SCOT approuvé le 20 décembre 2016.

Le tableau justificatif du rapport de présentation page 130 et bilan global du projet urbain de Fronton présente un premier bilan de la densité depuis l'entrée en vigueur du SCOT jusqu'à 2015. Ce bilan se base sur le nombre de logements commencés et non sur les autorisations d'urbanisme délivrées sur la période en question. Selon les calculs affichés au rapport de

20) Sur les espaces naturels : pas d'observations particulières.

21) Sur le plan vert : pas d'observations particulières.

22) Sur le schéma d'organisation des déplacements doux : pas d'observations particulières.

présentation, la densité depuis l'entrée en vigueur du SCoT jusqu'à 2015 est de 10,9 logements/ha.

De ce constat affiché au rapport de présentation, le syndicat du SCoT NT attend que les densités non maîtrisées en zone U soient compensées dans les zones à urbaniser (AU). La commune ne pouvant avoir la maîtrise des opérations de division parcellaire, elle doit être particulièrement attentive aux opérations localisées en extension urbaine, par l'intermédiaire d'OAAP.

Au rapport de présentation, il est prévu au projet, en intensification urbaine des zones U, une densité d'environ 23,6 logements/ ha ce qui permet de renforcer l'équilibre des densités sur la commune. Pour les extensions urbaines (les zones 1AU et les zones 2AU), il est prévu une densité de 22,9 logements/ha.

En prenant en compte l'estimation affichée au rapport de présentation sur l'objectif de densité en construction neuve à favoriser à l'échelle de la commune, elle serait de 20,4 lgts/ ha. La compatibilité avec la fourchette basse de la PLU serait acquise.

**3. Évaluation globale du projet urbain de Fronton**

Zone, PLU	Surfaces brutes consommées en zone U	Coefficient de densité maximale	Projections des surfaces constructibles en zone U	Densité moyenne (logts/ha)	Nombre d'équipements collectifs	Population totale (en N) de développement urbain
Projet SCOT (2015-2020)	34,38		34,38	30,8	133	20.126
Zone, PLU	Surfaces brutes consommées en zone U	Coefficient de densité maximale	Projections des surfaces constructibles en zone U	Densité moyenne (logts/ha)	Nombre d'équipements collectifs	Population totale (en N) de développement urbain
Projet de zone U	6,21		6,21	26	7	1.126
Projet de zone AU	30,17	90%	27,15	25	101	20.126
Projet de zone AU	3,96		3,97	19	17	1.749
Projet de zone AU	25,21	70%	17,65	11,6	66	10.126
<b>Total</b>	<b>64,55</b>		<b>61,11</b>	<b>37,4</b>	<b>187</b>	<b>31.126</b>
<b>Total</b>	<b>34,38</b>	<b>90%</b>	<b>30,94</b>	<b>31,9</b>	<b>133</b>	<b>20.126</b>
<b>Total SCOT + 2015 à 2020</b>	<b>64,55</b>		<b>61,11</b>	<b>37,4</b>	<b>187</b>	<b>31.126</b>
<b>Total SCOT + 2015 à 2020 + 2020 à 2030</b>	<b>91,44</b>		<b>82,01</b>	<b>31,4</b>	<b>133</b>	<b>20.126</b>

Source : rapport de présentation, partie justification des choix

**Remarque 3.5.2 :** Au rapport de présentation, le tableau « Compatibilité SCOT/PLU » (page 121) concernant le calcul de la consommation de la vignette mixte ne devrait pas prendre en compte de colonne relative à la densité, d'autant plus que les chiffres aboutissent à un résultat faux en contradiction avec les valeurs de la remarque 3.5.1.

**Remarque 3.5.3 :** Concernant le projet d'équipements sportifs et de loisirs classés en zone AU, au projet de PLU, aucun bilan de la densité n'a été affiché. Il conviendrait en ce sens de compléter le rapport de présentation, partie justification des choix.

Pour rappel, il est possible pour des projets de sports ou loisirs plein air de proposer, sous réserve de justification, des objectifs de densité inférieurs à la moyenne en cherchant toutefois à s'en rapprocher (P116).

#### 3.4 Sur la base de loisirs de Fronton zone 1AU et 2AU

**Remarque :** La commune souhaite développer une zone sportive, récréative et de loisir à proximité immédiate du collège et du complexe sportif sur le secteur Malabiau répondant à la P134 du DCO du SCoTNT. Le développement de cet espace permettra de répondre aux besoins des administrés de la commune mais profitera également à l'ensemble du bassin de vie du frontonnais.

#### 3.7 Sur l'entrée de ville ou niveau de la ZAE de la Dourdenne zone 1AU

**Remarque :** Pour répondre aux orientations qualitatives de la P90, l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAE de la Dourdenne comporte une OAP avec une recherche de densification et d'économie de foncier, de traitements paysagers (notamment en bord de RD4), de desserte et accessibilité, de liaison piétonne, d'assainissement collectif... Ces mesures qualitatives correspondent aux attentes du syndicat du fait de son positionnement en entrée de ville Nord.



Source : OAP de la ZA de la Dourdenne

#### 3.8 Sur l'OAP « av. de Toulouse »

**Remarque :** L'OAP « av. de Toulouse » sur la zone 2AU correspond à un sens privilégié d'urbanisation identifié sur la carte du DCO du SCoT.

Cette OAP indicative n'est présentée que par le biais d'une représentation graphique dans le rapport de présentation. Elle traduit une réflexion sur les principes d'aménagement de la zone suggérant des formes urbaines diversifiées et une densité élevée. Cette OAP est représentative des choix d'aménagement de la commune, elle mériterait d'être jointe à la pièce n°5 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » pour faciliter la compréhension de chacun sur les choix opérés par la municipalité en matière de développement urbain.

### 3.9 Sur le phasage des OAP

Le SM du SCOT NF attend une progressivité des développements urbains avec une notion de répartition 50/50 qui fait référence aux périodes 2011-2020 et 2020-2030 (P15) et plus généralement de progressivité des développements urbains (P123).

Selon le rapport de présentation, la maîtrise de l'essentiel du développement est envisagée par les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif. De plus, il est indiqué que la capacité maximale pour la STEP est de 8500 équivalents-habitants (EH).

Ainsi en considérant les données affichées au rapport de présentation, par la justification des choix et la P123 mentionnant que « les zones à urbaniser immédiatement disponibles doivent pouvoir répondre aux besoins de croissances sur un maximum 5 ans » :

- Pour la première période 2011 – 2020, on pourrait attendre 41% de la production de logements entre 2012 et 2030 correspondant aux logements créés entre 2012 et 2015 et les logements attendus en zones 1AU.

- Pour la seconde période 2020-2030, on pourrait attendre environ 27% de la production de logements entre 2012 et 2030 correspondant aux logements attendus en zones 2AU.

A noter que les 406 logements en zone U devraient se répartir régulièrement dans le temps bien que la commune n'en ait aucune maîtrise.

**Remarque :** De ce constat, une ouverture progressive des zones 2AU devra être envisagée pour un accueil de la population progressif et maîtrisé sur la prochaine décennie. Le phasage optionnel en trois temps sur l'OAP « les Vignerons », s'il n'est pas bloquant pour l'opérateur assurerait une meilleure maîtrise de la progressivité.

### 3.10 Sur le secteur d'implantation de centralité urbaine

**Remarque :** Au DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du DOO du SCOT est présent pour la commune de Brionon un « secteur d'implantation de centralité urbaine » correspondant au centre-ville. En réponse à cette identification, la commune a choisi au projet de règlement de la zone UA d'interdire le changement d'affectation de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles sur certaines rues du centre-ville. Cette disposition a été instaurée au titre de l'article L151-16 CU, l'objectif étant de préserver ou développer la diversité commerciale. C'est un exemple à suivre pour favoriser le maintien du commerce de proximité dans un secteur identifié comme centralité urbaine.

### 3.11 Sur la vignette rouge 7ha potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales

Dans le projet de zonage sur l'intersection « les quatre chemins » le long de la RD4 en entrée de ville Sud, il est prévu une réduction du zonage de 11 ha environ par rapport au zonage du PLU en vigueur. Le nouveau zonage est redécoupé en deux secteurs, l'un U1 à vocation commerciale et artisanale (2,5ha) puis le secteur 2AU1 (4,5ha) pour permettre l'extension de la zone d'activité. Ces deux secteurs totalisent une superficie d'environ 7 ha.

Une vignette de 7ha dévolue spécifiquement aux activités commerciales est présente sur ce secteur. Un secteur d'implantation périphérique (IP) identifié au DAAC est également présent.

**Remarque :** Cette réduction de la taille du zonage correspond à la limite maximale de l'extension urbaine à vocation commerciale inscrite au DOO du SCoT. Du fait de son positionnement en entrée de ville sud, il est attendu sur ce secteur un aménagement qualitatif pour répondre à la P126. Au projet de règlement écrit, l'article U-5 sur « l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale » ainsi que l'article U-6 sur le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » permettent de répondre à ses attentes.



### 3.12 Sur la Trame Verte et Bleue du DOO du SCoT NT

**Remarque :** Le projet de PLU a identifié la Trame Verte et Bleue (TVB) au regard de la carte du DOO du SCoT NT mais aussi avec les orientations du SRCE, complété par l'inventaire des Zones Humides du Département (CD31) ainsi que des études de terrain. L'Etat Initial de l'Environnement dans la carte de la TVB est reprise au PADD. Une traduction réglementaire a été faite par des protections strictes (Np, N, EBC, Loi Paysage / L. 151-23).

### 3.13 Sur les espaces naturels

Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Fronton, « des espaces naturels de qualité notable » et « des espaces naturels remarquables ». Pour rappel, ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation. P22 et P26

**Remarque :** Ces espaces de biodiversité sont repris globalement sur les cartes de l'Etat Initial de l'Environnement et sont retravaillés en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière réglementaire par un zonage naturel N et Np parfois doublé d'une Trame Espace Bosé Classé.

### 3.14 Sur le Plan Vert

Le syndicat du SCoT NT attend pour les communes pôles, l'établissement d'un « plan vert » afin de déterminer une stratégie d'aménagement de la nature en ville et d'organiser un programme opérationnel de maillage en espaces verts et circulations douces (P37).

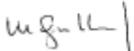
**Remarque :** Dans l'Etat Initial de l'Environnement, un « Plan vert » a été élaboré pour répondre à la P37 en identifiant des jardins et parcs d'intérêt paysager au titre de la Loi Paysage ou par un classement en zones N, Np, M, en intégrant des espaces verts, couloirs verts dans les OAP, et en intégrant un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune.

### 3.15 Sur le schéma d'organisation des déplacements doux

Au rapport de présentation du PLU, un « schéma des circulations douces » à l'échelle de la commune est proposé pour répondre à la P149 mentionnant la définition d'un schéma d'aménagement de liaisons douces dans les documents d'urbanisme. Ces aménagements sont proposés pour relier les différents quartiers et les services et équipements de la commune. Selon le rapport de présentation, des emplacements réservés au plan de zonage sont positionnés de manière à traduire le maillage piéton/cycle projetée au projet de PLU.

**Remarque :** La traduction de ce schéma dans les OAP est cohérente.

## X. Avis de l'INAO

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p> <b>INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ</b></p> <p>COURRIER ARRIVÉ</p> <p>LE 26 MARS 2018</p> <p>MAIRIE DE FRONTON</p> <p>La Directrice</p> <p>Dossier suivi par : Sandrine MURCIA Tél : 05 59 02 86 62 Mail : <a href="mailto:s.murcia@inao.gov.fr">s.murcia@inao.gov.fr</a></p> <p>VR&amp;F :</p> <p>NR&amp;F : GF5MLG/R2/18 Objet : Projet d'élaboration du PLU Commune de Fronton</p> <p>Monsieur le Maire Mairie de Fronton 1 Esplanade de Marcorélie BP 3 31620 FRONTON</p> <p>Montreuil, le 16 mars 2018</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier en date du 20 décembre 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.</p> <p>La commune de Fronton est incluse dans l'aire géographique de l'AOC « Fronton ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Canard à Foie Gras du Sud-ouest », « Porc du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Comté Tolosan ».</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Le projet de PLU apparaît globalement raisonnable en terme de consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, le projet de STECAL At (agricole tourisme ; œnotourisme) d'une surface de 13 ha, situé dans l'aire AOC, nécessite une révision avec un recentrage du projet autour des bâtiments existants.</p> <p>Ainsi, il convient de réduire la surface consommée sur ce STECAL pour préserver un potentiel de production AOC.</p> <p>En conséquence, sous réserve que la remarque ci-dessus soit prise en compte, l'INAO émettra un avis favorable.</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.</p> <p> Marie GUITTARD</p> <p>Copie : DDT 31</p> <p>INAO 12, rue Henri BODÉTAHOUDY TSA 3800 91555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE TEL : 01 73 30 35 00 / TELECOPIE : 01 12 28 28 04 <a href="http://www.inao.gov.fr">www.inao.gov.fr</a></p>	<p>Avis favorable avec une réserve</p> <p>1) La commune envisage de lever la réserve émise par l'INAO =&gt; Cf. réponses apportées ci-dessus à la Chambre d'Agriculture quant au choix de localisation de cet équipement touristique et hôtelier et à la CDPENAF pour les modifications qui seront apportées au périmètre du STECAL et aux règles qui s'y appliqueront.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

## XI. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

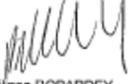
Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>MONSIEUR HUGO CAVAGNAC MAIRE DE FRONTON 1 ESPLANADE DE MARCORELLE - BP 3 31 620 FRONTON</p> <p>Objet : <b>Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté</b></p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier en date du 20 décembre 2017, reçu le 12 janvier 2018, vous nous avez adressé le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par le conseil municipal le 19 décembre 2017.</p> <p>Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier :</p> <p><b>OBSERVATIONS</b></p> <p><b>Rapport de présentation :</b></p> <p><b>Le volet agricole</b> du rapport de présentation est constitué d'une analyse détaillée des données du RGA complétée par une enquête auprès des exploitants cultivant des parcelles sur la commune, réalisée par le Conseil Départemental.</p> <p>La partie sur l'analyse du RGA devra faire l'objet d'une mise en cohérence des données, ex : p. 50, il est mentionné 56 exploitations en 2010 et p. 56 il est indiqué 72 exploitations.</p> <p>L'enquête auprès des exploitants agricoles a permis de recueillir des données détaillées sur l'état des lieux de l'agriculture, avec un très bon taux de réponse (90%). La lecture des résultats montre la place importante de l'agriculture sur la commune et son dynamisme.</p> <p>Il est regrettable que certaines données n'aient pas été cartographiées (parcelles irrigables, parcelles certifiées en AB, besoins d'aménagement foncier, installations relevant du RSD et des ICPE, localisation des projets identifiés, ...).</p> <p>Enfin, le chapitre sur le diagnostic agricole doit être complété avec une synthèse : « atouts / faiblesses / enjeux » comme pour les autres thématiques.</p> <p><b>Le volet économie</b>, ne mentionne pas l'agriculture, qui occupe cependant une part de l'économie locale avec notamment la filière vitivinicole. Il serait intéressant d'avoir quelques chiffres sur l'agriculture (emplois directs et indirects).</p> <p>1</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :</p> <p>Rapport de présentation :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) L'analyse du Recensement Agricole Général fera l'objet d'une mise en cohérence des données.</li> <li>2) Compléter les cartographies : <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles irriguées et irrigables : la cartographie ne sera pas complétée car les parcelles irriguées ou irrigables évoluent dans le temps. Le réseau d'irrigation a été reporté au document graphique.</li> <li>- parcelles certifiées AB : cette cartographie ne sera pas reportée. Les données sont secrétisées.</li> <li>- besoins d'aménagement foncier : cette cartographie ne sera pas reportée. Les données sont secrétisées.</li> <li>- installations relevant du RSD et des ICPE : la cartographie sera complétée sur la base des compléments apportés par le service agricole du conseil départemental 31.</li> <li>- localisation des projets identifiés : cette cartographie ne sera pas reportée. Les données sont secrétisées.</li> </ul> </li> <li>3) La commune envisage de compléter le diagnostic agricole par une synthèse « atouts / faiblesses / enjeux »</li> <li>4) La commune envisage de compléter le diagnostic socio-économique sur la place de l'emploi agricole sur la commune.</li> <li>5) Force est de constater que la densité produite sur la période passée est faible au regard des prescriptions du SCOT Nord Toulousain notamment pour les communes identifiées en tant que pôle d'équilibre, telle que Fronton. La commune s'est saisie de cet enjeu en matière de densification et s'engage à l'horizon 2030 à multiplier par ses efforts en la matière. Il est donc prévu une densité moyenne de 23,6 logements/ha dans les zones U (dents creuses) et 22,9 logements/ha dans les zones 1AU et 2AU. Cet engagement permettra à la commune d'atteindre une densité de 20,4 logements/ha entre 2012 et 2030.</li> </ol>	<p style="color: green;">Le commissaire enquêteur prend acte</p>

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p><b>Analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers</b> L'analyse porte sur la période 2004-2017. Au total, 85,5 ha ont été consommés de janvier 2004 à septembre 2017 pour le développement de l'urbanisation toute vocation confondue. Sur ces 85,5 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 72 ha ont été destinés à la construction de logements (soit 84%),</li> <li>- 68 ha étaient des surfaces agricoles (soit 80%).</li> </ul> <p>Sur la période 2003-2016, 765 logements ont été commencés, si l'on considère la consommation foncière pour le logement entre 2004 et 2017 de 72 ha, on obtient une densité de l'ordre de 10 log./ha. Ce qui est faible au regard de la densité prévue par le SCOT (20 à 30 log./ha).</p> <p><b>PADD :</b></p> <p><b>Objectif communal</b> La commune, après étude des scénarios de développement à l'horizon 2030, a opté pour un scénario médian entre la poursuite de la croissance observée au cours des 15 dernières années (+ 1 840 habitants et + 785 logements) et l'objectif maximal inscrit dans le SCOT (+3 440 habitants et +1 430 logements). Ainsi le projet prévoit l'accueil de 2 637 habitants supplémentaires et la réalisation de 1 108 logements. Ce scénario, bien qu'optimiste nous paraît cohérent.</p> <p><b>Objectif de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers</b> La commune s'est fixée un objectif de densité de 23 log./ha entre 2016 et 2030. Le SCOT fixe une densité de 20 à 30 logements/ha pour les communes identifiées comme « Pôle d'équilibre ». Il est regrettable que la commune n'ait pas défini un objectif plus ambitieux en retenant le seuil de 25 log./ha minimum. Nous encourageons la commune à optimiser la densité dans la mise en œuvre du PLU.</p> <p><b>Zonage :</b></p> <p>Le plan de zonage délimite quatre STECAL, dont un STECAL At à vocation touristique. Ce STECAL représente une emprise de 13 ha d'espaces agricoles et naturels. Il est destiné à la réalisation d'hébergements touristiques pour permettre la diversification de l'activité agricole du domaine viticole du château de Cransac. Il doit permettre la construction d'un hôtel de 50 chambres et 16 hébergements insolites (tonneaux). La construction d'un hôtel de 50 chambres représente un équipement hôtelier d'une certaine envergure qui n'a pas vocation à être implanté en zone agricole. A l'inverse les hébergements insolites, bien que relativement importants (16 tonneaux) peuvent constituer une diversification de l'activité viticole du Château Cransac. En conséquence, nous demandons que le STECAL soit revu pour ne délimiter que les espaces sur lesquels seront implantés les tonneaux.</p> <p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE</b> 32 rue de Lisieux - CS 90105 - 31026 TOULOUSE cedex 3 - TEL : 05 61 30 42 50 FAX : 05 61 23 45 98</p>	<p><b>PADD :</b></p> <p>6) Objectif communal : pas de réponses particulières.</p> <p>7) La commune encourage la densité dans la mise en œuvre du PLU en passant d'une densité passée de 10 logements/ha à 23 logements/ha à l'horizon 2030. Néanmoins, ce travail doit être mené progressivement dans le temps et dans l'espace et il doit être accepté et vécu par les administrés. Le cadre de vie est aussi une dimension importante à prendre en compte dans le cadre la révision d'un PLU. La commune poursuivra ses efforts lors de la mise en œuvre d'une nouvelle révision du PLU ou de l'élaboration d'un PLU intercommunal. Il doit néanmoins être souligné la volonté de la commune de s'inscrire dans une nette réduction de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers, en limitant l'étalement urbain et en privilégiant l'intensification des espaces urbanisés. Pour rappel, le projet de PLU porté par la collectivité prévoit un reclassement de 114 ha de surfaces anciennement constructibles en zone U et AU du PLU en vigueur. Il prévoit une réduction par plus de deux de la taille moyenne des parcelles à bâtir. Enfin, les efforts consentis par la commune sur le découpage en dentelle des zones U (notamment des secteurs UC) pour limiter les divisions parcellaires (urbanisation dite en drapeau) sur des secteurs non adaptés (réseaux et voiries) et ainsi diminuer les conflits d'usages agriculture/habitation, s'inscrivent pleinement dans le respect de la philosophie portée par le SCOT et les dispositions législatives en vigueur.</p> <p><b>ZONAGE :</b></p> <p>8) STECAL « At » : Il est important de venir apporter des précisions quant au choix de localisation d'un hôtel d'une capacité de 50 places à proximité immédiate du chai. Force est de rappeler que le château de Cransac constitue l'un des principaux domaines viticoles du Frontonnais. Le domaine accueille chaque année de nombreux groupes de visiteurs venant acheter les productions viticoles du château et promouvoir l'appellation à l'échelle nationale et internationale. La création de cet hôtel permettra d'accueillir sur une durée plus longue les clients du château. Il contribue pleinement à la diversification de l'activité viticole/agricole et participe au développement du tourisme œnologique. Par ailleurs, le chai du domaine de Cransac met à disposition des salles destinées aux événements professionnels (séminaire, gala, ...) et privés (mariage, baptême, anniversaire,...). Cet équipement</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Le commissaire rappelle les ressentis des personnes qui sont venues aux permanences, qui ont exprimé leurs incompréhensions. Il est en conséquence de bonne pratique de la part de la commune de vouloir réduire la densité urbaine progressivement.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Avis favorable, compte tenu des enjeux économiques des activités viticoles, et son attrait touristique.</p>

	<p>hôtelier permettra de conforter les activités annexes du château en offrant la possibilité aux entreprises / familles de loger sur place lors de ces différents évènements. Rappelons également que cette infrastructure s'inscrit dans les objectifs de la profession et du label « Vignoble et Découverte » soutenu par la profession.</p> <p>Pour les modifications qui seront apportées au STECAL « At », se référer aux réponses apportées à la CDPENAF.</p> <p>9) Autres STECAL : pas de réponses particulières.</p> <p>10) Le secteur Sud-Est de la commune a été classé en zone N du PLU car il correspond à la ZNIEFF de type I « Friches et Landes du Frontonnais ». Le zonage N ne remet pas en question l'usage agricole des terres, mais interdit l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles qui pourraient porter atteinte aux sensibilités environnementales et écologiques du site. Le zonage N ne sera pas modifié.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p>Avis favorable</p>
--	---	--

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>Nous n'avons pas d'observation sur les autres STECAL.</p> <p>Au Sud-Est du bourg, la zone naturelle reprend les espaces repérés par le SCOT en espaces naturels remarquables sur la carte du DDO. Cette zone naturelle englobe des espaces agricoles cultivés et notamment des parcelles plantées de vigne. La partie Sud de la zone N correspond à des espaces naturels boisés mais la partie Nord est occupée par des parcelles qui ont un caractère et une vocation agricole. En conséquence ce découpage ne nous paraît pas cohérent, et devrait être réétudié pour tenir compte de la réalité du terrain.</p> <p><b>Règlement :</b></p> <p><b>Zone A</b> Article A2 : Paragraphe sur les annexes aux habitations existantes : nous demandons que la surface d'emprise au sol des annexes soit limitée à 50 m<sup>2</sup> comme le prévoit la note de cadrage validée par la CDPENAF.</p> <p>Article A4 : Emprise au sol : la surface d'emprise au sol dans le secteur At devra être revue pour tenir compte des observations ci-dessus (paragraphe sur le zonage).</p> <p><b>Zone N</b> Articles N2 et N4 : Mêmes observations que pour la zone A ci-dessus.</p> <p><b>AVIS</b></p> <p>Le projet de PLU révisé traduit une volonté communale de réduire la consommation foncière, une part importante des surfaces destinée à être urbanisées dans le PLU en vigueur ont été reclassées en zones agricoles et naturelles. Nous soulignons cette amélioration notable et encourageons la commune à poursuivre cette démarche de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers favorisant l'intensification urbaine et l'accroissement des densités dans les zones d'extension urbaine.</p> <p>Nous émettons un <b>avis favorable</b> au projet de PLU révisé, <b>sous réserve</b> de la prise en compte les observations ci-dessus.</p> <p>Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.</p>  <p>Yvon PARAYRE, Président</p> <p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE</b> 32 rue de Lisieux - CS 90105 - 31026 TOULOUSE cedex 3 - TEL : 05 61 10 42 50 FAX : 05 61 23 45 98</p>	<p><b>REGLEMENT :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La commune propose de limiter l'emprise au sol des annexes autorisées en zone A à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>2) STECAL « At » : Cf. réponses apportées à la CDPENAF.</li> <li>3) La commune propose de limiter l'emprise au sol des annexes autorisées en zone N à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	<p><b>Le commissaire enquêteur prend acte</b></p> <p><b>Avis favorable</b></p>

## XII. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Avis Personnes Publiques Associées	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 <p>Le Président FS/NG</p> <p style="text-align: right;"> <small>COURRIER ARRIVÉ</small>  <small>LE 13 AVR. 2018</small>  <small>MAYOR DE FRONTON</small>  <small>0 ..... C.....</small> </p> <p style="text-align: center;">           Monsieur Hugo CAVAGNAC            Maire de la Commune de Fronton            1, Esplanade de Marcorelle            31620 FRONTON         </p> <p style="text-align: center;">Toulouse, le 30 mars 2018</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Objet : Révision du PLU de la commune de Fronton</p> <p>Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.</p> <p>Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune.</p> <p>La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer l'extension de la zone d'activités économiques de la Dourdenne constitue pour notre compagnie une assurance pour tendre vers un aménagement qualitatif. Equipements, desserte, accessibilité et qualité paysagère et environnementale, constituent autant de facteurs que privilègient les entreprises pour installer et développer leur activité.</p> <p>Dans le domaine commercial, le développement des grandes et moyennes surfaces limité aux secteurs préférés d'implantation identifiés par le SCoT du Nord Toulousain, devrait permettre aux commerces et services de proximité du centre-bourg de se maintenir.</p> <p>Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p style="text-align: center;">             Philippe ROBARDEY         </p> <p>CCI de Toulouse t. 05 61 33 65 00 f. 05 61 55 42 06 Palais Consulaire 4, rue d'Alsace-Lorraine - SF 30202 31000 Toulouse cedex 6 - France www.toulouse.cci.fr</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">(Membre de la Fédération Française des CCI) - Adhésion : 1000 € - Ligne d'abonnement : 1000 € - Ligne d'abonnement : 1000 €</p>	<p>Avis favorable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'avis de la CCI n'appelle pas de réponses complémentaires.</li> </ul>	

### XIII. Recommandations de la MRAe qui s'est prononcée sur l'évaluation environnementale

Recommandations de la MRAe Occitanie	Réponse du maître d'ouvrage	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p style="text-align: center;"><b>Synthèse de l'avis</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fronton a été soumis à évaluation environnementale, après examen au cas par cas, par décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 14 septembre 2016.</p> <p>L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme a été menée de manière inégale. L'imprécision de l'état initial en termes de biodiversité ne permet pas de justifier pleinement les choix d'aménagement opérés au regard des enjeux de préservation de l'environnement.</p> <p>La MRAe recommande en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de compléter l'état initial naturaliste dans les zones destinées à être urbanisées, en tenant compte en particulier de la présence d'espèces protégées sur le territoire communal, et de privilégier l'évitement des zones à enjeux identifiées au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ;</li> <li>• de renforcer la prise en compte des continuités écologiques dans le règlement et les OAP, en cohérence avec les prescriptions du SCoT Nord- Toulousain.</li> <li>• de préciser et justifier l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 30 % inscrit dans le PADD ;</li> <li>• de mieux justifier, et le cas échéant de revoir, les besoins et la localisation des zones commerciales au regard de la dynamique commerciale communale et intercommunale ;</li> <li>• de mieux justifier, et le cas échéant de revoir, la délimitation des STECAL et d'analyser leurs incidences environnementales ;</li> </ul> <p>L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.</p>	<p>Pour rappel, le PLU de Fronton a fait l'objet d'un examen au cas par cas (n° saisine 2018-2018) par l'Autorité Environnementale (MRAe) qui a prescrit une évaluation environnementale complète (dossier n° MRAe 2018AO63). La MRAe a rendu son avis le 23/08/2018.</p> <p>Dans ses attributions réglementaires défini par le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnemental, le contenu de l'avis consultatif de la MRAe ne constitue pas des réserves mais des recommandations visant à bonifier le document au regard d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.</p> <p><b>1) Réponse à l'avis de synthèse (EVEN) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état initial de l'environnement sera complété par l'ajout des cartographies relatives à la présence d'espèces protégées de la flore (source : CBNPMP) envoyées par le Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi-Pyrénées après l'arrêt du PLU. Ces éléments seront également annexés au PLU dans les annexes documentaires.</li> <li>• L'évaluation environnementale sera également complétée sur la base du point précédent, en croisant les cartes de localisation des stations d'espèces protégées avec le zonage du PLU, le tout sera également commenté, soulignant que les projets de développement de la commune ne portent pas une atteinte préjudiciable à la flore protégée et précisant que la commune a fait des choix d'évitement et pris des mesures compensatoires dans le PLU en restituant de nombreux espaces d'intérêt pour la biodiversité à la zone naturelle et agricole.</li> <li>• Les continuités écologiques sont traduites dans le PLU et des mesures sont intégrées dans les OAP : l'évaluation environnementale insistera davantage sur ce point pour le rendre plus lisible.</li> <li>• L'atteinte des objectifs de modération de la consommation d'espace est justifiée dans le rapport de présentation et sera précisée dans l'évaluation environnementale (+cf. avis DDT31 plus haut dans le document).</li> <li>• L'adéquation entre la stratégie de développement économique et les choix du PLU est justifiée dans le rapport de présentation et sera précisée dans l'évaluation environnementale (+cf. avis DDT31 plus haut dans le document).</li> <li>• Les STECAL sont justifiés dans le rapport de présentation et feront l'objet d'un zoom particulier dans l'évaluation environnementale</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b></p> <p style="text-align: center;">Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p style="text-align: center;">Le commissaire enquêteur prend acte</p> <p style="text-align: center;">Ces deux compléments et enrichissements viennent aussi apporter des réponses aux demandes de la DDT de réaliser un inventaire des zones et espèces protégées.</p> <p style="text-align: center;">Le commissaire enquêteur prend acte</p>

	des incidences potentielles. Notons que le zonage évoluera à la marge pour ces secteurs (+cf. avis DDT31 et CDPENAF plus haut dans le document).	
<i>Les points détaillés I à III n'appellent pas de réponse particulière</i>		
<p><b>IV. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</b></p> <p><b>IV.1. Caractère complet du rapport de présentation</b></p> <p>Le rapport de présentation aborde la plupart des points mentionnés aux articles R. 151-1 à 3 du code de l'urbanisme. Il est clair et bien illustré. La MRAe relève toutefois que le choix des secteurs de développement de l'urbanisation n'est pas justifié au regard des solutions de substitution raisonnable à l'échelle du territoire communal voire intercommunal</p> <p><b>La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R.151-3 - 4° du code de l'urbanisme).</b></p> <p><b>IV.2. Qualité des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale</b></p> <p>Le résumé non technique, dépourvu d'illustration, ne permet pas de localiser les enjeux identifiés. A minima, une synthèse cartographique doit être intégrée dans le résumé non technique pour permettre une appréhension rapide des enjeux environnementaux du territoire. Par ailleurs, il ne met pas clairement en exergue les principales évolutions du PLU, les incidences environnementales identifiées, les mesures d'évitement et de réduction pour permettre une bonne appréhension du projet de révision du PLU.</p> <p><b>La MRAe recommande qu'une attention particulière soit apportée au résumé non technique afin de clarifier le rapport de présentation en vue de l'enquête publique. La MRAe recommande d'illustrer ce document avec des cartes et des tableaux de synthèse afin de mettre en lumière les enjeux environnementaux, les continuités écologiques à préserver, les incidences du projet, les mesures d'évitement et de réduction proposées.</b></p> <p>La MRAe relève que le territoire communal présente de nombreuses stations de flore protégée, communiquées à la commune par le CBNPMP, qui ne sont pas présentées dans l'état initial de l'environnement. L'analyse des sensibilités naturalistes se limite à une analyse essentiellement cartographique des continuités écologiques. L'état initial de l'environnement n'est donc pas complet car il ne permet pas d'identifier, de hiérarchiser et de spatialiser les enjeux relatifs à la faune, à la flore et aux habitats naturels. Il ne constitue donc pas un référentiel suffisant sur lequel peuvent s'appuyer efficacement les étapes suivantes de l'évaluation environnementale, et notamment la démarche d'évitement des secteurs à enjeux.</p> <p>Le volet biodiversité du rapport de présentation doit comporter a minima un pré-diagnostic écologique, comportant une présentation des habitats naturels (par exemple suivant la nomenclature Corine Biotope), ce qui revient à exposer leurs caractéristiques principales, les espèces de faune et de flore qu'ils accueillent ou sont susceptibles d'accueillir et leurs facteurs de vulnérabilité (ce qui est susceptible de leur porter atteinte). Cette approche de la biodiversité par les habitats permet d'orienter les prospections lorsqu'elles sont nécessaires afin d'adapter l'état initial de l'environnement au niveau d'enjeu de la commune. L'état initial doit accorder une attention particulière aux futures zones d'urbanisation et d'aménagement (zone AU, zone U non urbanisée, emplacements réservés, etc...).</p> <p><b>La MRAe recommande la réalisation d'un diagnostic écologique, basé sur une description des habitats naturels intégrant l'analyse des données disponibles auprès des acteurs et experts locaux, en tenant compte des informations transmises par le CBNPMP. Il convient d'en tenir compte dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation.</b></p> <p>Les schémas d'aménagement des OAP des secteurs à vocation résidentielle semblent avoir été réalisés sans prendre en compte l'occupation du sol et les potentialités environnementales (ex : espèces patrimoniales, haies, fossés, arbres isolés, boisements, continuités écologiques, fossés...). Ainsi, par exemple, la coulée verte représentée sur l'OAP sectorielle « centre-ville » est actuellement occupée par un parking en enrobé. Or, les OAP méritent de tenir compte des potentialités environnementales et paysagère afin de favoriser l'intégration des enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement.</p> <p><b>La MRAe recommande de justifier les choix d'aménagement retenus dans les OAP en tenant compte des éléments de sensibilité environnementale, et le cas échéant de les faire évoluer afin d'intégrer ces enjeux.</b></p>	<p><b>2) <u>IV Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En réponse à l'article R.151-3.4° du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale précisera qu'il n'y avait d'alternative de moindre impact envisageable concernant la traduction de la stratégie de développement portée par le PADD, qui, rappelons-le, s'inscrit en parfaite compatibilité avec toutes les orientations du SCoT.</li> <li>• Rappelons que conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un document de PLU ne peut être modifié avant l'enquête publique. La commune envisage néanmoins d'amender le résumé non technique après examen du rapport et conclusions du commissaire enquêteur et avant l'approbation du PLU.</li> <li>• Conformément aux réponses apportées à la DDT31, l'état initial de l'environnement sera complété par l'ajout des cartographies relatives à la présence d'espèces protégées de la flore (source : CBNPMP) envoyées par le Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi-Pyrénées après l'arrêt du PLU. Ces éléments seront également annexés au PLU dans les annexes documentaires.</li> <li>• La commune renvoie aux réponses qu'elle a apportées à ce sujet à la Direction Départementale des Territoires. Notons que lors de la révision du PLU de Fronton et l'élaboration des OAP, les sensibilités environnementales ont bien été prises en compte, à</li> </ul>	<p><b>Le commissaire enquêteur prend acte</b></p>

## V. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

### V.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### V.1.1. Consommation d'espace à vocation résidentielle

Le projet communal prévoit d'atteindre une population totale de 9 026 habitants en 2030. Il s'appuie sur une hypothèse de croissance démographique annuelle de 188 habitants sur la période (2016-2030), soit un taux de croissance annuel moyen de 2,49 %. Ce taux est élevé et supérieur à celui observé sur la période 2006-2012 (2,11 %) mais reste en deçà de celui constaté sur la période 1999-2012 (2,98 %). Par conséquent, l'hypothèse de croissance démographique retenue semble équilibrée au regard du positionnement de Fronton et de sa fonction de pôle d'équilibre du bassin de vie.

Pour atteindre une densité moyenne conforme à celle fixée par le SCoT, le projet communal prévoit une densité minimale supérieure à 23 logements par hectare pour la période 2016-2030 (cf p.130 du livre 3).

La MRAe souligne l'effort en matière de réduction de consommation d'espace par le reclassement en zone agricole et en zone naturelle d'importantes surfaces (114,1 ha) initialement constructibles ou vouées à le devenir dans l'actuel PLU opposable. Le projet de PLU révisé opte pour un recentrage important de l'urbanisation sur la tâche urbaine. Près de 35% du potentiel foncier identifié est localisé en intensification du tissu déjà bâti (division parcellaire, dents creuses), soit un peu moins de 18 ha. Le PLU identifie 33 ha de zones 1AU et 2AU aujourd'hui non bâties mais imbriquées dans le tissu urbain ou situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés.

Toutefois, le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 30 %. En appliquant ce ratio de 30 % à la consommation foncière moyenne constatée sur la période 2004-2015 (6,5 ha/an), on obtient un potentiel foncier de 68,3 ha pour la période 2016-2030. Or, la somme des surfaces urbanisables dans le projet de PLU est supérieure à 80 ha (en incluant les zones de loisirs et celles destinées à l'activité économique). En conséquence, le projet de PLU ne semble pas créer les conditions de nature à remplir l'objectif de réduction de la consommation d'espace inscrit dans le PADD. Le rapport de présentation doit préciser sur quelle base se fonde cet objectif et préciser quels sont les choix et les mesures du projet qui permettent de répondre à cet objectif.

**La MRAe recommande de préciser et justifier l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 30 % inscrit dans le PADD.**

l'exception de la zone commerciale (zone Uf) du fait d'une méconnaissance de la donnée sur la présence d'espèces protégées (sérapia cordigera). Des compléments sont toutefois proposés notamment sur le secteur des Vignerons et sur la zone commerciale au Sud de la commune.

- La remarque de la MRAe portant sur l'objectif de réduction de la consommation foncière de 30% inscrit au PADD sera précisée dans le rapport de présentation. Considérer que l'objectif de réduction de 30% la consommation foncière s'entend toutes vocations confondues est une erreur d'interprétation. Entre 2011 (T0 SCOT) et 2017, 77,5 ha ont été consommés sur la commune toutes vocations confondues, ce qui voudrait dire que pour réduire la consommation de 30%, le PLU de Fronton devrait identifier 54,3 ha destinés à l'urbanisation (toutes vocations confondues). Le PLU arrêté prévoit 50,3 ha destinés au développement résidentiel, auquel s'ajoute les surfaces dédiées au développement économique et commercial, ce qui fait un total supérieur à 54,3 ha. La commune propose de compléter la justification du rapport de présentation de manière à préciser que l'objectif de réduction de 30% s'entend sur la consommation foncière à vocation résidentielle. Le projet de PLU de Fronton propose une réduction de 52% de la taille moyenne des parcelles consommées pour l'habitat. Aussi, les dispositions du règlement encouragent la densification (règles de hauteur, CES, implantation,...) dans toutes les zones U et AU du PLU.

Le SCOT indique dans sa prescription 115 que sont exclues du potentiel foncier maximal d'extension urbaine à vocation mixte " les zones dévolues aux activités de loisirs, sports, tourisme et aux grands espaces verts publics sur lesquelles l'emprise du bâti et des espaces artificialisés restent limités. Ainsi, la zone AUL/2AUL (maîtrise foncière publique) est destinée à l'aménagement d'un poumon vert au service des habitants. Cette zone ne doit donc pas être comptabilisée dans le calcul.

Le commissaire enquêteur prend acte

### V.1.2 - Consommation d'espace à vocation commerciale et d'activités

L'activité commerciale sur la commune de Fronton se concentre actuellement dans deux secteurs :

- un premier secteur situé au centre-bourg où se concentrent les commerces de bouche et les commerces de proximité. Ce secteur accueille également le marché hebdomadaire de Fronton.
- une deuxième zone commerciale située en périphérie (secteur d'implantation commerciale périphérique (SIP) tels que définis par le SCoT) dite « d'Intermarché », au droit de la RD 4 (axe principal Toulouse-Montauban) et qui accueille différentes enseignes de quatre grandes et moyennes surfaces.

La commune projette d'ouvrir une deuxième SIP en entrée de ville au sud (Uf) et prévoit l'extension de cette zone commerciale vers le sud par une zone 2AUf. Le projet prévoit également l'extension de la ZA « La Dourdenne » avec l'ouverture de deux zones 1AUi qui autorisent les constructions à usage d'activités commerciales.

La localisation du zonage à vocation commerciale manque de justification. Ainsi, le livre 3 relatif à la justification des choix, apporte peu d'éléments pour comprendre la localisation du projet commercial situé au sud de la commune (zoné Uf, 2AUf). Il est donc difficile de comprendre le raisonnement qui a conduit la commune à privilégier dans le projet de PLU une zone à vocation commerciale contiguë avec un tissu urbain lâche et uniquement desservi par le mode routier. Et ce, alors que plusieurs enjeux environnementaux se combinent sur ce site : entrée de ville, coupure d'urbanisation, panorama sur les coteaux (identifiés dans le livre 2, p21) et station de flore protégée avérée.

Les choix sont essentiellement justifiés par une saturation de la zone commerciale au droit de la RD4 et par un projet d'implantation d'un commerce d'alimentation et d'une station service en zone Uf (actuellement inoccupée). Cependant, aucun élément précis n'est apporté quant aux besoins effectifs de locaux commerciaux à l'échelle communale ou du bassin de vie. Par ailleurs, l'état initial de l'environnement fait état d'une fuite progressive du petit commerce de proximité vers les zones commerciales. L'ouverture à l'urbanisation des zones commerciales doit donc être justifiée au regard de la problématique de dévitalisation commerciale du centre-bourg.

**La MRAe recommande de fournir les éléments ayant conduit à dimensionner les besoins commerciaux, en complétant le rapport de présentation par un bilan précis de la dynamique commerciale à l'échelle communale et intercommunale et en évaluant leurs incidences prévisibles sur l'animation et le cadre de vie du centre-bourg. Ceci devrait conduire à ré-évaluer le cas échéant les besoins fonciers associés.**

**La MRAe recommande de justifier la localisation et la superficie des zones à vocation commerciale au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux (déplacement, paysage, biodiversité...) et des alternatives potentielles.**

La commune de Fronton possède deux zones d'activités (ZA) ouvertes à l'urbanisation : la ZA « La Dourdenne » et la ZA de Cransac. Ces zones sont occupées en quasi totalité : seul 1ha est disponible sur la ZA La Dourdenne. Aussi pour permettre l'installation de nouvelles entreprises sur son territoire, la commune prévoit l'extension de la ZA « La Dourdenne » avec l'ouverture de deux zones 1AUi situées à l'ouest et au nord de celle-ci.

Le diagnostic territorial précise qu'il existe actuellement 2 ha de friches abandonnées sur les zones d'activités de la Dourdenne et de Cransac. A ce titre, la prescription P125 du SCOT précise que les communes doivent lors de la définition de leur stratégie d'aménagement et de développement urbain étudier les modalités de réinvestissement et de réappropriation des lieux.

- Concernant les analyses et observations d'opportunité, la commune renvoie aux éléments de réponses qu'elle a apportées aux avis des Personnes Publiques Associées seules compétentes en matière de commerces conformément aux dispositions de l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme (Cf. réponses pages 28, 29 et 30 du présent mémoire de réponses).

- La commune propose de mettre à jour le diagnostic territorial pour lever toute incertitude quant à la présence de friches au sein des zones d'activités économiques. Comme indiqué dans l'analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis exigé par le Code de l'Urbanisme, il subsiste quelques dents creuses dans ces espaces qui ont vocation à être urbanisés, mais il n'y a pas de « friches économiques » au sens strict sur la commune de Fronton. Sur la zone économique de La Dourdenne et à cette date, sur les trois parcelles non vendues, une est en cours de cession, une seconde en attente d'accord bancaire, soit début 2019, il ne devrait rester plus qu'une parcelle à céder.

- Concernant les STECAL, la commune renvoie aux réponses apportées à l'autorité compétence de l'Etat et notamment la CDPENAF.

Le commissaire enquêteur prend acte

**La MRAe recommande que les friches des zones d'activités fassent l'objet d'une analyse des modalités de réinvestissement et de réappropriation des lieux dans l'objectif de réduire la consommation d'espace, conformément aux objectifs du PADD.**

Quatre secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sont prévus au PLU pour permettre la diversification et/ou le développement des exploitations existantes (secteurs « Avr », « At », « An ») ainsi que la création d'une aire d'accueil des gens du voyage (secteur « Ag »). A ce titre, le livre 3 « justification des choix » du rapport de présentation présente les différents projets liés à la création des STECAL. Néanmoins, les incidences sur la biodiversité et le paysage de la création des STECAL sont abordées de manière sommaire dans les différents livres.

Anisi, le secteur « At », destiné à un projet agro-touristique autour du vin, qui s'étend sur 13 ha et qui prévoit une emprise au sol de 3000 m<sup>2</sup> pose question. En effet, la superficie importante du projet proposé ne semble pas compatible avec le caractère limité et exceptionnel d'un STECAL. Par ailleurs, ce secteur est en partie inclus au sein d'un espace naturel remarquable tel que défini par le SCOT Nord Toulousain. Or, le rapport de présentation n'aborde pas cette considération dans la justification des choix.

**La MRAe recommande de justifier la localisation et la délimitation des STECAL au regard notamment des solutions de substitutions raisonnables compte tenu des enjeux environnementaux.**

**La MRAe recommande de compléter l'état initial au niveau des projets de STECAL, notamment en termes de biodiversité et de paysage, et d'analyser les incidences de ces projets, particulièrement la zone « At » située dans l'espace naturel remarquable. Elle recommande, le cas échéant, l'évitement des enjeux avérés ou potentiels**

**Cette démarche attendue dans le cadre de l'évaluation environnementale pourra conduire la collectivité à faire évoluer ses choix.**

## V.2. - Prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques

### V.2.1. Biodiversité

Le territoire de la commune de Fronton comprend des enjeux floristiques forts qui ne sont pas évoqués dans le rapport de présentation. On y retrouve notamment, le Sérapias en coeur (Serapias cordigera L.), plante protégée en Midi-Pyrénées (arrêté ministériel du 30 décembre 2004), faisant l'objet d'un programme partenarial d'inventaire et de suivi. D'autres populations de plantes rares ont également été recensées, la Rose de France (Rosa gallica L.), espèce protégée en France, et le Trèfle écaillé (Trifolium maritimum Huds. subsp. maritimum), espèce protégée en Midi-Pyrénées. Les données disponibles auprès du Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNPMP) localise les espèces de flore protégée essentiellement en zone A et N.

Néanmoins, une station est répertoriée en zone Uf en entrée de ville (en direction de la commune de Bouloc). Or, pour cette zone, le rapport d'évaluation environnementale (p.59) qualifie la nature en place d'ordinaire. Au vu des enjeux potentiels, des inventaires complémentaires ciblés sur les zones AU et sur la zone Uf paraissent indispensables. Les conclusions contenues dans le rapport de présentation sur les caractéristiques des zones ouvertes à l'urbanisation, l'explication des choix retenus au regard des enjeux identifiés, et la présentation des mesures d'évitement, devront être réévalués en fonction des compléments apportés.

**La MRAe recommande de prendre en compte les données disponibles auprès du CBNPMP, déjà transmises à la commune, et de mener des inventaires de terrains complémentaires afin de permettre au stade du document d'urbanisme, de favoriser l'évitement de la destruction d'espèces protégées en amont des projets d'aménagement.**

- La commune renvoie aux éléments de réponses qu'elle a apportées à la DDT31 (Cf. réponses pages 28, 29 et 30 du présent mémoire de réponses).
- La commune envisage de répondre favorablement à l'intégration d'un indicateur de suivi des espèces protégées. La difficulté réside dans la définition de l'état quantitatif de l'espèce protégée en question au T0, soit 2019 (année d'approbation du PLU).
- La commune renvoie aux éléments de réponses qu'elle a apportées à la DDT31 (Cf. réponses pages 28, 29 et 30 du présent mémoire de réponses).
- La commune envisage de répondre favorablement au classement de la ZNIEFF en zone Np (naturelle protégée), même si le zonage N actuel garanti l'inconstructibilité du secteur.
- La commune envisage de répondre partiellement à cette demande du fait de l'absence de données des PLU des communes voisines. La carte pourra faire déborder les continuités écologiques sur les territoires limitrophes. Comme pour les autres communes du territoire, cette prise en compte sera d'évidence mieux étudiée avec les débuts de réflexion intercommunale PLUiH. Par ailleurs, la CCF, le SCOT et les autres PPA voisins n'ont pas émis d'avis ou réserve sur ce point.

Avis favorable, un indicateur sera un bon outil de suivi aussi pour la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte

Avis favorable, la proposition de la commune est proportionnée. L'action principale du PLU est de ne pas nuire, voire détruire, les espaces remarquables lors de l'urbanisation, des activités, des aménagements, même si toutes actions de valorisation par le PLU en faveur des ces espaces est à favoriser.

La MRAe recommande d'assurer la préservation des stations d'espèces protégées par un zonage indicé adapté et associé à des prescriptions réglementaires protectrices.

Elle recommande d'ajouter au dispositif du PLU un indicateur de suivi des populations d'espèces patrimoniales du territoire afin de veiller à l'efficacité des outils du PLU.

Si un projet a d'ores et déjà été autorisé sur la zone Uf, le porteur de projet devra tenir compte la stricte protection des espèces protégées. Il pourra, le cas échéant déposer une demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, la localisation de la zone commerciale au sud de la commune (Uf, 2AUf) présente également des enjeux paysagers (située en entrée de ville, sur une coupure d'urbanisation, à proximité d'un panorama sur les coteaux ( identifiés dans le livre 2, p21)). Aussi, si ce secteur devait être maintenu, il apparaît indispensable de garantir la qualité de l'insertion paysagère du secteur via une OAP sur l'ensemble de la zone.

La MRAe recommande de mettre en place une OAP unique sur l'ensemble de ce nouveau secteur d'implantation commerciale périphérique (zone Uf et 2AUf) afin de garantir la prise en compte des enjeux en termes de biodiversité, de paysage.

La ZNIEFF de type I « Friche et landes du Frontonnais » est classée en zone naturelle N, qui autorise un certain nombre d'aménagements.

La MRAe recommande que la ZNIEFF soit classée en zone Np, à l'instar des zones humides et cours d'eau, dont le règlement est plus protecteur que celui de la zone N, afin de garantir la préservation des sensibilités naturalistes.

#### V.2.2. Continuités écologiques

L'état initial de l'environnement analyse la trame verte et bleue, en s'appuyant sur les documents supra communaux, le SRCE et le SCoT. Cependant, la représentation cartographique se limite au territoire communal. Il est donc difficile de comprendre les connexions écologiques avec les territoires adjacents et la fonctionnalité écologique du territoire.

La MRAe recommande d'intégrer dans l'état initial de l'environnement, une carte plus globale, qui intègre les territoires des communes limitrophes, ainsi que, le cas échéant, les trames vertes et bleues définies dans leurs documents d'urbanisme.

La synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement place la protection des continuités écologiques au premier plan. Cette analyse est traduite de manière réglementaire dans le projet de PLU au travers d'un classement des zones humides, des cours d'eau, des boisements et des milieux ouverts en zone A, N, Np, en EBC, ou au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des principes compensatoires de doublement des plantations abattues sont également exigées pour les cas particuliers (raisons technique et sanitaire) en cas d'atteinte à des EBC ou du patrimoine végétal protégé par la Loi Paysage.

Globalement, la MRAe juge satisfaisante la prise en compte des continuités écologiques. La traduction réglementaire appelle cependant des recommandations.

Le SCoT Nord Toulousain prévoit que soit interdite l'urbanisation sur et aux abords immédiats des différents cours d'eau apparents (prescription P30), y compris les ruisseaux, dans un périmètre minimum de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau. A ce titre, l'OAP de la zone 1 AU sur le secteur « les vignerons » ne semble pas compatible avec cette prescription du SCoT.

Par ailleurs, le règlement fixe pour l'ensemble des zones une distance minimale d'implantation des constructions ou installations de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour renforcer la

- La commune envisage de répondre favorablement à la demande de complément du règlement écrit sur l'obligation de recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
- La commune renvoie aux éléments de réponses qu'elle a apportées à la DDT31 à ce sujet.
- La commune envisage de compléter le rapport de présentation au sujet du covoiturage.

Le commissaire enquêteur prend acte

Le commissaire enquêteur prend acte

protection des continuités écologiques et rester compatible avec la prescription P30 du SCoT Nord, il est important de maintenir une distance minimale d'implantation de 10 m.

**La MRAe recommande que la prescription P30 du SCoT Nord Toulousain fixant la distance minimale de l'urbanisation aux abords des cours d'eau soit mieux traduite dans le règlement écrit et graphique et les OAP.**

Une continuité écologique verte identifiée dans le SCoT Nord Toulousain, concerne le boisement situé à l'ouest de la zone AU sur le secteur « les vignerons ». A ce sujet, la prescription P34 du SCoT Nord Toulousain prévoit « le maintien d'un couloir de transition d'une épaisseur d'environ 50 mètres ou plus, variable en fonction du degré de protection assuré par les milieux ». Pour ce milieu boisé, il est important de préserver la lisière par une bande tampon inconstructible à définir en fonction du contexte, soit par l'élargissement du zonage N, soit par l'inscription d'une marge de recul dans l'OAP.

**La MRAe recommande que le règlement et l'OAP de la zone 1AU « les vignerons » soient revus afin de tenir compte de la prescription P34 du SCoT Nord Toulousain, en ce qui concerne la préservation d'une continuité écologique de milieux boisés.**

### **V.3. - Prise en compte des déplacements**

Le PLU intègre un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune selon trois niveaux : un maillage principal (boucles, parcours de la commune, liaisons inter-quartiers principales), un maillage secondaire (liaisons inter-quartiers secondaires) et un maillage tertiaire (liaisons résidentielles, intra-quartiers). Ce dernier niveau se traduit notamment au travers des OAP. Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés sont positionnés de manière à compléter le maillage piéton/cycle.

Le diagnostic territorial précise que 87% des actifs utilisent la voiture individuelle dans leur trajet domicile-travail. Aussi, pour limiter les déplacements automobiles, l'objectif 3 de l'axe 3 du PADD prévoit d'« encourager les pratiques de covoiturage (réserve foncière) ». Il est indiqué que la commune bénéficie d'un réseau de covoiturage sous-utilisé. Néanmoins, le rapport de présentation n'apporte pas d'élément relatif à ce réseau (localisation, accessibilité...). S'agissant d'un des objectifs du PADD, le PLU devrait préciser quelles sont les raisons de cette sous-utilisation et les mesures étudiées pour encourager la pratique du covoiturage.

**La MRAe recommande d'apporter des précisions sur le réseau de covoiturage existant évoqué dans le rapport de présentation et de présenter les mesures étudiées pour encourager la pratique du covoiturage.**