

# **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Relatif à l'enquête publique unique portant sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fronton et de révision allégée N°2 du Plan Local d'urbanisme de Fronton.

**Commune de FRONTON**

## **II. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête publique du 24 juin 2021 au 23 juillet 2021

## **SOMMAIRE DU RAPPORT**

### **CHAPITRE I. RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU**

- 1. Rappel du contexte général**
- 2. Rappel du contexte réglementaire**

### **CHAPITRE II. RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU**

- 1. Rappel du contexte général**
- 2. Rappel du contexte réglementaire**

### **CHAPITRE III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **3. 1 Préparation et organisation de l'enquête publique**

- 2 .1 Contacts préparatoires**
- 2.2.2 Visite de la commune**

#### **3.2 Information du public de l'ouverture de l'enquête**

- 3.2.1 Durée de l'enquête publique
- 3.2.2 Information du public
- 3.2.3 Annonces légales
- 3.2.4 Affichage
- 3.2.5 Permanences du Commissaire enquêteur

## **CHAPITRE IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES**

- 1. Analyse des observations et des avis des Personnes Publiques Associées**
  
- 2. Analyse des Observations du public**

## **CHAPITRE V. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# **CHAPITRE I CADRE GENERAL RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU**

## **1. Contexte de l'enquête publique**

La commune de Fronton dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé le 25 avril 2019. La révision générale du PLU a eu pour objet la prise en compte des évolutions législatives récentes et 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) approuvé le 8 février 2018.

La municipalité a opté pour l'intégration des dispositions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015 et entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **2. Objectifs de la modification n°1 du PLU**

Après plus d'un an de mise en application du PLU, il s'est avéré nécessaire de faire évoluer le PLU en vue de prendre en compte de nouveaux projets mais aussi pour lever de nouvelles difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme. Par conséquent, la commune de Fronton a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019 une procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La mise en application des règles du PLU permet ainsi d'identifier des difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme liées à des erreurs d'écriture ou des règles jugées trop strictes au regard du contexte local. Enfin, la modification N°1 pour préciser des points de règlement afin de faciliter la compréhension du règlement écrit et son application.

## **3. Rappel des principales caractéristiques du projet de modification N°1 du PLU**

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques du projet portent sur des adaptations du PLU de Fronton à savoir des modifications sur le règlement écrit, sur le règlement graphique, sur des orientations d'aménagement et de programmation et enfin sur des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique. La commune de Fronton souhaite :

- Revoir les règles de construction en zone UBae et UCe qui apparaissent comme trop restrictives pour ce qui concerne la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments d'habitation sans pour autant remettre en cause ce classement spécifique lié à une problématique d'adduction en eau potable,
- Revoir les règles écrites en matière de gestion des eaux pluviales alors qu'elles s'avèrent erronées par rapport aux dispositions du schéma communal de gestion des eaux pluviales,
- Apporter plus de clarté en ce qui concerne la lecture et l'appréciation des règles de recul d'implantation par rapport aux voies publiques,
- Apporter plus de souplesse et de simplicité concernant les règles de stationnement définies dans les zones U et AU,
- Apporter plus de souplesse dans l'utilisation des matériaux à utiliser pour les toitures en zone U et AU,
- Apporter des solutions qui permettent de lever une contrainte excessive dans le règlement spécifique aux zones commerciales,
- Mettre à jour le nouveau périmètre actualisé de co-visibilité autour des monuments historiques qui constitue une servitude d'utilité publique,
- Apporter des éclaircissements pour les porteurs de projet de construction concernant les exemptions à la règle pour les articles 4.3 de différentes zones.

#### **4. Cadre réglementaire et juridique de la modification N°1 du PLU**

La modification n°1 du PLU intervient conformément aux dispositions combinées des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme. En effet, elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), elle ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone agricole ou naturelle et forestière, elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'est pas une évolution de nature à induire des risques graves de nuisances.

Cette modification s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes. Elle répond aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014-article 158) qui précise dans

l'article L.153-41 que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification n°1 du PLU de Fronton est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux servitudes d'utilité publique annexées au dossier de PLU approuvé en avril 2019.

La procédure de modification est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT NORD TOULOUSAIN.

La modification respecte les normes plans et schémas supérieurs notamment les plans de prévention de risques naturels (PPRN) et technologiques (PPRT), les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La présente modification n°1 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (loi SRU 2000)

La Loi Urbanisme et Habitat (2003)

La Loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE 2010)

La Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR 2014)

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN 2018)

La Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017)

Le projet de modification ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le code de l'urbanisme. Le projet respecte le principe de protection et de préservation de l'environnement.

La modification n°1 du PLU entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale fixé aux articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme en particulier l'article L.104-3 et l'article R.104-8 qui ajoute que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale notamment lors de leur élaboration ou de leur révision.

La modification n°1 du PLU de Fronton conformément à l'article L.153-31 respecte les points suivants :

Elle ne change pas les orientations définies par le PADD

Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Elle ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Par conséquent elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux difficultés levées en termes d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. De ce fait, les adaptations du PLU de Fronton résultant de sa modification n°1 ne permettent pas la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Ces adaptations ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Enfin, les adaptations du PLU sont soumises à l'autorité environnementale (MRAE) dans le cadre de la saisine d'examen au cas par cas qui décide de dispenser ou de déclencher une évaluation environnementale de la présente procédure de modification n°1.

## **6. Aspect réglementaire de la modification n°1 du PLU**

La procédure de modification de droit commun d'un PLU est régie par l'article L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme selon les modalités suivantes :

Par délibération en date du 13 novembre 2019, le maire de Fronton a engagé la procédure. A l'issue le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de concertation définis par les textes.

Le projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) en application des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet a été notifié à l'autorité compétente en matière d'environnement (MRAE) dans le cadre d'une saisine pour un examen au cas par cas.

L'arrêté du Maire organisant l'enquête publique a été publié le 31 mai 2021, quinze jours avant le début de l'enquête.

La procédure de modification n°1 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertations avant l'enquête publique.

## **CHAPITRE II. CADRE GENERAL RELATIF LA REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2. Objectifs de l'enquête publique**

La commune dispose d'un PLU révisé et approuvé le 25 avril 2019. La révision générale du PLU a eu pour objet la prise en compte des évolutions législatives récentes et la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et les orientations du SCOT Nord Toulousain et le programme local de l'habitat (PLH).

Après un an d'application du PLU, la commune a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019 une procédure de révision allégée N°2 du PLU conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de révision allégée peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- -réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- D'induire de graves risques de nuisance sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD

#### **2.1 Objectifs de la procédure allégée**

La procédure de révision allégée vise à faire évoluer le zonage des secteurs bâtis situés à proximité immédiate du ruisseau Verdure. Elle vise aussi à retravailler plus finement la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle le long de ce ruisseau tout en veillant à prévenir le risque inondable à travers l'établissement de prescriptions constructives spéciales et en préservant les enjeux de continuité écologique et de valorisation du ruisseau et en prenant appui sur la richesse écologique avérée des espaces et sur leur contribution à la trame verte et bleue.

En effet, lors de la révision générale du PLU, le Verdure a été classé en zone naturelle pour assurer ses fonctionnalités hydrauliques, pérenniser la

continuité écologique (trame bleue) et garantir la mise en valeur de cet espace naturel au sein du tissu urbain.

### **3. Rappel des objectifs de la commune**

- Retravailler plus finement la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle le long du ruisseau « Verdure » tout en veillant à prévenir le risque inondable à travers l'établissement de prescriptions constructives spéciales et en préservant les enjeux de continuité écologique et de valorisation du ruisseau tout en prenant appui sur la richesse écologique avérée des espaces et sur leur contribution à la trame verte et bleue,
- Réduire ponctuellement le contour de la zone naturelle au profit de la zone urbaine, s'agissant d'espaces déjà urbanisés.

La détermination du périmètre de la zone naturelle a été établie sur la base du risque inondable défini par la carte informative des zones inondables (CIZI) affinée de la Haute- Garonne avec un risque faible à moyen en crues exceptionnelles.

Le classement en zone naturelle de secteurs présentant un caractère urbanisé dense s'avère particulièrement pénalisant pour plusieurs terrains avec une restriction forte des droits à bâtir.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune de retravailler plus finement la délimitation entre les deux zones en prenant appui sur les richesses écologiques avérées des espaces et sur leur contribution à la trame verte et bleue.

La révision allégée n°2 a donc aussi pour but de réduire ponctuellement le contour de la zone naturelle au profit de la zone urbaine s'agissant des espaces déjà urbanisés.

En raison de l'intensité faible de l'aléa du risque d'inondation, il est possible d'admettre une densification maîtrisée et un développement urbain à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. C'est pourquoi, le zonage de ces secteurs doit être réétudié. La zone UB constitue dans le PLU approuvé une zone de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines récentes.

Donc, la procédure de révision allégée vise à permettre le reclassement de secteur de la zone naturelle vers la zone UB associée à des règles de constructibilité encadrée.

Les modifications proposées cohérentes avec les orientations du PADD visent à une préservation de la continuité écologique en milieu urbain. Le ruisseau est maintenu en zone naturelle. En outre, une nouvelle proposition

de classement des haies structurantes le long du Verdure accompagne les modifications de zonage.

### **2.2.3. Cadre réglementaire du projet de révision allégée n°2**

Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est celui de la révision allégée régie par l'article L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme. Cette révision allégée n°2 s'inscrit donc dans le respect des dispositions de ces articles, dans le respect des normes, plans et schémas supérieurs. Elle s'inscrit également dans le respect des principes du développement durable des territoires en application des dispositions législatives en vigueur. Enfin, elle s'inscrit dans le respect du principe de protection et de préservation de l'environnement. Conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, la révision allégée n°2 du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD.

## **CHAPITRE III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E21000027/31 en date du 17 février 2021 le Président du tribunal administratif de Toulouse a désigné Philippe BON comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Fronton.

Par arrêté du Maire en date du 30 mai 2021, il est indiqué à l'article 1 qu'il sera procédé à une enquête publique vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8, vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-9, vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé la révision du PLU, vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019 ayant autorisé Monsieur le Maire à engager par arrêté municipal la modification n°1 du PLU, vu l'arrêté municipal du 22 novembre 2019 prescrivant la modification du PLU, vu la délibération en date du 13 novembre 2019 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU, vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant

Monsieur Philippe Bon en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

### **3.2. Réunion avec l'autorité organisatrice de l'enquête publique**

A la demande du commissaire enquêteur, une réunion de présentation du projet s'est déroulée le 1<sup>er</sup> mai 2021 à la mairie de Fronton en présence du Maire, Monsieur Hugo Cavaignac, Monsieur Pierre Jeanjean, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Madame Evelyne Peyranne, Directrice générale de services. Le maire a fait un point sur le PLU de la commune et sur le projet de modification N°1 et de révision allégée N°2 et sur la nécessité d'évolution en vue de prendre en compte de nouveaux projets et lever de nouvelles difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme.

En début de réunion, un exemplaire du dossier papier a été remis au commissaire enquêteur contenant tous les documents conformes à la composition du dossier d'enquête publique.

### **3.3 Durée de l'enquête publique**

En exécution des prescriptions de l'arrêté du Maire de Fronton en date du 31 mai 2021 la durée prévue de l'enquête publique est de 30 jours du 24 juin 2021 à 8h30 au 23 juillet 2021 inclus à 17h.

Le dossier du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Fronton et de révision allégée n°2 ainsi que les pièces qui les accompagnent ont été disponibles sur le site internet de la commune : [www.mairie-fronton.fr](http://www.mairie-fronton.fr)

### **3.4 Information du public**

Les dossiers d'enquête publique ont été mis à la disposition du public et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : les lundis de 8h30 à 12h et de 14h à 17h, les mardis de 8h30 à 12h et de 15h à 18h30, les mercredis de 8h30 à 12h et de 14h à 17h, les jeudis de 8h30 à 12h et de 15h à 18h30, les vendredis de 8h30 à 12h et de 14h à 17h.

Le public a pu prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et remarques sur le registre unique ouvert à cet effet.

Le dossier d'enquête a été mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Il a pu par ailleurs les adresser par correspondance au commissaire enquêteur au siège de la commune : 1, Esplanade Marcorelle 31620 Fronton

Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu émettre ses observations et propositions sur le registre d'enquête, disponible en mairie, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, par courrier électronique à l'adresse suivante : [plu-revision2018@mairie-fronton.fr](mailto:plu-revision2018@mairie-fronton.fr), par courrier adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Fronton – Enquête publique révision du PLU – 1, Esplanade Marcorelle – 31620 Fronton.

Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique ont été accessibles sur le site suivant : [www.mairie-fronton.fr](http://www.mairie-fronton.fr)

En raison de la situation sanitaire liée à la Covid 19, l'utilisation d'un stylo personnel a été encouragé et le port du masque a été obligatoire.

L'information des administrés a été également faite par l'intermédiaire de la Newsletter de la ville de Fronton le 4 juin, 11 juin, et le 18 juin 2021. Cette newsletter comprend 1005 inscrits.

L'information du public a été également faite à partir du 4 juin 2021 par la diffusion d'un PopUp en première page du site Internet de la ville. Enfin, le site internet de la ville présente l'enquête publique.

### **3.5 Annonces légales :**

L'avis d'enquête a été publié en première parution le 4 juin 2021 dans le Petit Journal et le 4 juin 2021 dans la Dépêche du Midi et en deuxième parution le 12 er juillet 2021 pour le Petit Journal et le 2 juillet 2021 pour la Dépêche du Midi.

### **3.6 Affichage**

En application des prescriptions de l'arrêté du Maire à l'article 14, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, en caractère apparent quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux locaux, la Dépêche du Midi et le Petit Journal.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'annonces légales de la Mairie de Fronton et sur tous les emplacements prévus pour l'information du public 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête c'est-à-dire le 6 juin 2021 et pendant toute la durée de celle-ci.

### **3.7 Permanences du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a reçu en mairie à l'occasion de trois permanences :

- Jeudi 24 juin 2021 de 8h30 à 12h
- Samedi 10 juillet 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 23 juillet 2021 de 14h à 17h.

## **CHAPITRE IV. ANALYSE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC**

### **4.1 Analyse des réponses des Personnes Publiques associées**

#### **4.1.1 Réponses des Personnes Publiques Associées sur la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Fronton**

En application des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme et en application des obligations des articles L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées portant sur la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Fronton, s'est tenue le 11 février 2021. Les représentants des PPA étaient : la DDT 31, le Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain, la CCF, le CITADIA.

**La DDT 31** demande de clarifier la rédaction proposée à l'article 2 de la zone UB concernant les dispositions applicables aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes afin de disposer d'une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

**Le Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain** demande de remplacer la référence suivante « la côte de référence à long terme » par « la côte de référence des plus hautes eaux connues » soit sur la base d'une connaissance effective du risque inondation sur les secteurs concernés.

La DDT 31 et le SCoT Nord Toulousain proposent de limiter l'emprise des annexes à 20 ou 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

La DDT 31 et le SCoT Nord Toulousain proposent de réduire l'emprise au sol à 30% par unité foncière au regard du risque inondation connu sur les deux secteurs concernés par la modification.

La DDT 31 souhaite maintenir au regard de la prescription 30 du SCoT une transition en zone N suffisamment large par rapport au lit du ruisseau du Verdure.

Le SCoT Nord Toulousain suggère d'intégrer une disposition visant à imposer l'utilisation de revêtement perméable pour les espaces extérieurs et suggère également de rendre les clôtures perméables pour la petite faune.

La DDT 31 souhaite savoir pourquoi l'outil EBC n'a pas été privilégié tout le long du Verdure et pourquoi la réflexion d'identification des haies au titre du L151-19 du CU n'a pas été élargie.

La CCF donne un avis favorable au regard du caractère urbanisé des deux secteurs concernés par la procédure de révision allégée.

#### **4.1.2 Réponse de la Commune aux avis des PPA sur la modification N° 1 du PLU**

##### **Consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur la modification N°1 du PLU**

A la suite la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1 du PLU de Fronton déposée par la commune, considérant que le projet n'impacte pas les possibilités de développement du PLU en vigueur, qu'il n'induit ni ouverture de zones à l'urbanisation ni accueil de population supplémentaire, considérant que ces évolutions ne présentent pas d'incidence significative sur l'environnement compte tenu de leur nature et de leur caractère limité, considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU de Fronton n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

- **Conseil Départemental de la Haute-Garonne : Avis favorable**

*Réponse de la Mairie :*

L'avis du Conseil Départemental 31 n'appelle pas de réponses particulières.

-**Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne : Avis favorable**

*Réponse de la Mairie :*

L'avis de la CEMA 31 n'appelle pas de réponses particulières

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : Avis favorable**

*Réponse de la Mairie :*

L'avis de l'INAO n'appelle pas de réponses particulières

- **Communauté de Communes du Frontonnais : Avis favorable avec remarques**

*Réponse de la Mairie*

La CIZI affinée sera reportée dans les couches informatives du dossier de PLU destiné à être publié sur le géo portail de l'urbanisme.

La commune de Fronton est concernée par le PPR lié au retrait et gonflement des argiles. La représentation graphique de la servitude apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique. La légende sera néanmoins complétée.

La commune est concernée par les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques et réseaux de télécommunication. Lors de la révision générale du PLU trois courriers ont été adressés au gestionnaire Orange. Sans réponse de l'opérateur, le service de la DDT 31 n'a pas été en mesure de transmettre les données SIG au Cabinet d'études.

Les OAP ne sont pas numérotées mais disposent d'une mention géographique. Cette remarque n'ayant pas été formulée lors de l'approbation du PLU, il y a lieu de considérer que la numérotation des OAP n'est pas nécessaire.

- **Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne : Avis favorable avec réserves**

*Réponse de la Commune :*

La commune envisage de préciser la possibilité de construire des abris pour animaux de loisirs en zone A à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.

La commune envisage de maintenir la suppression des périmètres d'inconstructibilité car elle ne constitue pas une obligation réglementaire.

Les périmètres de réciprocité relèvent du règlement sanitaire départemental ou de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et non du code de l'urbanisme. L'information est disponible au sein du rapport de présentation dans la partie dédiée au diagnostic agricole réalisé par le service agricole du CD31 ;

La commune envisage de revoir les principes de déplacements doux matérialisés sur l'OAP avenue de Grisolles afin de répondre favorablement aux observations de la Chambre d'Agriculture.

- **Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain : Avis favorable avec remarques**

*Réponse de la Commune :*

Sur la modification de l'Article 2 en zone UB et UC : la commune n'envisage pas de répondre favorablement aux remarques formulées car le règlement initialement proposé au moment de l'approbation dans les secteurs UBae et UCe s'avèrent être plus restrictifs que dans la zone A et N. Il s'agit de rendre une règle équitable à l'échelle du territoire et plus précisément entre une zone urbaine qui a vocation à être densifiée à terme et une zone A et N qui ont vocation à limiter les règles de constructibilité.

Sur la modification de l'article 7 relative au stationnement en zone UI : la commune partage l'analyse du syndicat mixte sur les solutions alternatives concernant les espaces de stationnement.

Sur la modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UF, UI, 1AU et 1AUI : la commune précise que cette proposition de correction est issue d'une mise en pratique quotidienne des dispositions réglementaires du PLU par le service instructeur de la CCF. L'absence de précisions en la matière rend la compréhension de la règle difficile. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le principe général est que les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet sauf stipulations contraires.

Sur la modification de l'article 7 relative au stationnement en zone UB et 1AUI : les adaptations réglementaires proposées par la collectivité visent à répondre favorablement aux difficultés rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les modifications proposées sont issues d'un travail collaboratif et d'un retour d'expérience entre la mairie et le service instructeur. Par conséquent, la commune ne propose pas d'évolution sur ce point.

Sur la réglementation des clôtures en zone A : la commune propose d'étudier cette disposition ultérieurement et d'évaluer l'intérêt de l'élargir aux autres zones du PLU.

- Modification de l'article 5 des zones U, 1AU, A et N : le PLU de 2007 fixait la proportion des toitures terrasses à 30%. Dans le cadre de la procédure de modification, la commune propose de surélever ce plafond à 50% .
- Mise à disposition des informations relatives aux périmètres RSD/ICPE en zone A et N : la commune indique que la notice explicative pourrait utilement

rappeler que l'information est disponible au sein du rapport de présentation « Partie diagnostic agricole ».

- Mise à disposition des informations de la CIZY : la notice explicative pourra rappeler que l'information est disponible au sein du rapport de présentation « Partie état initial de l'environnement ».
- **Direction départementale des territoires (DDT 31) : Avis favorable avec remarques.**

*Réponse de la commune :*

La commune n'envisage pas de répondre favorablement aux remarques portant sur les modifications apportées au règlement écrit pour les raisons suivantes :

- Le règlement initialement proposé au moment de l'approbations dans les secteurs UBae et UCe s'avère être plus restrictif que dans la zone A et N. La commune souhaite rendre une règle équitable à l'échelle du territoire et plus précisément entre une zone urbaine U qui a vocation à être densifiée à terme et une zone A et N qui ont vocation à limiter les règles de constructibilité.
- Les adaptations proposées dans le cadre de la présente procédure de modification visent une nouvelle fois à lever les difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment sur la base de règles éditées en zone U qui s'avèrent être plus restrictives qu'en zone A et N.

La commune envisage de préciser la possibilité de construire des abris pour animaux de loisirs en zone A à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.

La commune envisage par ailleurs de revoir les principes de déplacements doux matérialisés sur l'OAP avenue de Grisolles, afin de répondre favorablement aux observations de la Chambre d'Agriculture.

**Commission Départementale de Protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : Pas d'avis**

La CDPENAF a informé la commune qu'il n'y a aucun élément à examiner au regard de ses compétences et des adaptations proposées par la collectivité. Par conséquent, la Commission n'émettra pas d'avis sur le projet de modification n°1 du PLU.

## **4.2 Analyse et commentaires du commissaire enquêteur sur les observations du public**

### **Entretien avec Madame Gisèle Seguela demeurant 140, avenue de Grisolles 31620 Fronton**

Madame Seguela possède une parcelle située au lieu-dit « Standinats » Section D N° 269 qui a été divisée en trois parties. Les deux premières parties ont été vendues en terrain à bâtir. Il lui reste le lot 1000 avec un chemin d'accès viabilisé sur lequel elle souhaiterait faire construire une maison personnelle de plain-pied. Elle demande d'inclure cette parcelle dans la zone constructible au motif que cette parcelle est limitrophe de nombreuses constructions.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Cette demande ne peut être prise en compte car elle ne relève pas du champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLU ou de la révision allégée n°2.

### **Entretien avec Monsieur Jacques Lefebvre demeurant Rastel 85 Chemin de Pourcarou 31620 Fronton**

Dans un courrier remis au commissaire enquêteur, Monsieur Lefebvre, demande de retravailler plus finement la délimitation entre la zone naturelle protégée et la zone naturelle le long du ruisseau Verdure et de réduire ponctuellement le contour de la zone naturelle au profit de la zone agricole. Il indique que les anciennes vignes arrachées depuis plus de 30 ans, sont devenues des friches, des landes, certes classées en zone agricole, mais d'un rendement théorique très faible eu égard à la nature de la culture précédente. Il précise que

le long du Verdure, les parcelles classées zone naturelle sont des terres grasses d'alluvions et très fertiles.

Il demande le classement en zone A de la parcelle N°0B 172, « les Pièces Tortes » actuellement classées zone N en vertu d'un travail plus fin de la délimitation entre zone naturelle et zone A le long du Verdure. Il indique que cette parcelle pourrait éventuellement servir un projet de permaculture plutôt que de la laisser en pâtures en raison de son potentiel de production.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation qui mérite attention.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande de classement de cette parcelle en zone A ne peut pas être prise en compte car elle est hors des deux procédures de cette enquête publique et notamment de la procédure de révision allégée n°2 qui doit permettre de retravailler la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle.

#### **Demande de Monsieur David Cabourtigue demeurant 690<sup>E</sup> Chemin de Pourradel 31620 Fronton.**

Monsieur Cabourtigue est propriétaire de la parcelle N° 2142 située au 690 E Chemin de Pourradel. Il indique qu'il n'a pas la possibilité de construire sur cette parcelle alors que la parcelle voisine cadastrée N° 2373 a fait l'objet d'une acceptation de permis de construire. Il précise que l'accès à cette parcelle emprunte une servitude commune à tous les deux sur laquelle se trouvent à moins de 40 m les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif. Il demande le classement en zone constructible de sa parcelle ou d'une partie de sa parcelle.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique.

Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande de classement de la parcelle N° 2142 ne peut être retenue dans le cadre des deux procédures de l'enquête publique.

### **Demande de Madame Huguette Artusi, née Justou demeurant 25 rue des Vendanges, 31620 Fronton.**

Madame Artusi est propriétaire du chemin d'accès qui part du chemin de Pourradel et qui dessert les parcelles 492, 491 et 10203. Elle souhaite savoir si ces parcelles peuvent devenir constructibles. Elle indique qu'elle a fait installer à titre personnel une bouche d'évacuation d'égout dans la perspective où ses parcelles seraient constructibles.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

### **Demande de Monsieur et Madame Florian Antic, demeurant 610 Chemin de Standinats 31620 Fronton.**

Monsieur Antic est propriétaire de la parcelle 509 située chemin d'Orgueil d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup>. Il souhaite savoir si ce terrain peut devenir constructible. Actuellement son terrain se situe à la limite de l'ancien PLU.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Monsieur Christian Rouby et Madame Ginette Balocco demeurant 365, route de Rastel 31620 Fronton.**

Monsieur Rouby et Madame Balocco sont propriétaires des parcelles B 389, B 563, B 564, B 387, B 562, B 564 situées à Rastel Ouest en zone UC dans l'ancien PLU. Ils souhaitent savoir si ces parcelles seront prises en compte dans la nouvelle modification du PLU pour la constructibilité.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Monsieur Stéphane Renon et de Madame Fabienne Renon-Viven, Propriétaires au 6, rue de Vendanges Lotissement du Buguet – Parcelle F 1413 à Fronton.**

Monsieur et Madame Renon ont adressé un mail en date du 15 juillet 2021 dans lequel ils se disent particulièrement intéressés par des éclaircissements pouvant être donnés sur la règle de recul d'implantation par rapport aux voies publiques de la zone UB.

Ils indiquent que la zone 2AU située de l'autre côté du chemin d'Achat (par rapport à la zone UB où ils habitent) n'est pas constructible dans l'immédiat. Ils constatent qu'une zone d'emprise de 7m pour l'élargissement du chemin d'Achat (ER 28 + ER59) subsiste sur les plans.

Ils souhaitent avoir des éclaircissements sur ce projet d'élargissement sur les points suivants :

- Une dizaine de propriétés est concernée par cette zone d'emprise. Les informations communiquées et le tracé du projet restent très flous.
- Quelles sont les implications concrètes pour les parcelles ?
- Quelles sont les conséquences à plus ou moins long terme pour leur surface constructible ?

- Quel est l'intérêt de maintenir ce projet d'élargissement dans la mesure où d'après les plans, cette zone d'emprise stoppe net dans le rond-point du lotissement du Buguet et ne débouche sur rien ?

**Réponse de la commune de Fronton :** En zone UB, dans le règlement, l'implantation par rapport aux voies publiques n'était pas suffisamment claire et donc parfois mal comprise...

Les ER 28 et 59 ne sont pas concernés par la présente procédure. Toutefois, ces ER ont été pensés dans la perspective de desservir les nouveaux quartiers.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La modification n°1 du PLU concernant le règlement écrit reprecise les règles de recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UI et 1AUI. Les ER 28 et 59 ne sont pas compris dans la procédure.

### **Demande de Madame Pascale Bezard-Falgas, née Lainé intervenant au nom de ses parents, demeurant 2, Esplanade Pierre Campech, Fronton.**

Madame Bezard-Falgas souhaite avoir des éclaircissements sur le statut des parcelles n° 730, 732, 733, 252 dont elle est propriétaire avec sa sœur. Elle fait état de la révision du PLU en date du 25 avril 2019 et du classement de ces parcelles en éléments de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger dont leurs parents n'ont pas eu notification. Elle demande enfin les recours et aménagements possibles en termes de dédommagement.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique.

Pour autant, les parcelles 730, 732, 733 et 252 ont été identifiées, au titre de la loi paysage comme des éléments et secteurs à protéger au motif que ce parc arboré offre un espace de respiration au milieu d'un espace résidentiel pavillonnaire et à quelques mètres de l'école maternelle Balochan (cf règlement PLU).

## **Commentaire du commissaire enquêteur**

La commune apporte des réponses réglementaires concernant le statut des parcelles citées identifiées comme des secteurs à protéger. Cette demande ne relève pas des deux procédures de l'enquête publique.

### **Demande de Monsieur Laurent Capmartin, demeurant le Lugatou 82600 Savenès.**

Monsieur Capmartin est exploitant agricole à Fronton. Il exploite dans la zone 2AUI les parcelles 25, 34, 33, 32 et 31. Il a constaté sur la notice d'orientation d'aménagement et de programmation que la zone 2AUI était concernée par une OAP indicative. Il précise qu'en limite de la zone 2AUI il exploite un poulailler de 3000 poules pondeuses bio.

Il indique qu'il a entendu dire qu'une aire des gens du voyage serait aménagée dans cette zone. Il souhaite savoir quelle est la véritable destination de cette zone.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande n'a pas de lien avec les deux procédures concernées par la présente enquête publique.

La zone 2AUI est une zone fermée mais identifiée comme pouvant, par une révision du document d'urbanisme, accueillir des activités économiques.

L'accueil d'une aire des gens du voyage est prévu au PLU dans un STECAL situé route de Montauban.

## **Commentaire du Commissaire enquêteur**

La zone 2 AUI est une zone fermée ; elle se trouve effectivement dans un secteur concerné par une OAP indicative à l'occasion d'une révision ultérieure du document d'urbanisme.

**Demande de Monsieur et Madame Jean-Louis Alby, demeurant 45 Chemin de Marmandan 31620 Fronton.**

Monsieur et Madame Alby indiquent que la réservation de 135m<sup>2</sup> en haut de leur parcelle n°610 leur semble trop conséquente car diminuant de façon trop importante l'espace entre leur piscine et le futur carrefour. Pour eux, la très grande majorité des circulations se fait dans le sens chemin de Marmandan vers Fronton et Fabas vers Fronton aller- retour. La circulation dans le sens Chemin de Marmandan Fabas est insignifiante.

Ils ne sont pas opposés à céder une petite partie du terrain sous certaines conditions mais pas dans ces proportions. Ils proposent une autre solution. Si l'aménagement se fait par la création d'un giratoire ils proposent de le déplacer vers la parcelle 535 qui n'a jamais eu de bâti et qui est en friches.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Monsieur Jean-Christophe Coulom, résidant du chemin de Caillol en date du 23 juillet 2021.**

Monsieur Coulom indique que contrairement aux règles définies par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU révisé le 25 avril 2019, un lot à bâtir a été permis au sein d'une zone auparavant inconstructible à Caillol (parcelle mère 1494 aujourd'hui cadastrée 1757). Il constate un problème dans la collecte des ordures ménagères dans la mesure où la partie terminale du chemin dispose d'une aire collective sous tension car fréquemment sujette à déversement du trop-plein du reste du quartier voire d'habitants d'autres quartiers.

Pour remédier à ce désagrément, il propose de terminer le chemin par une collecte au porte à porte en créant notamment une aire de retournement en fond de chemin pour le camion sur un terrain privé qui pourrait se traduire réglementairement par un emplacement réservé à cet effet.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Cette observation de terrain fera l'objet d'un premier traitement à l'échelon intercommunal compétent en collecte des ordures ménagères. La question d'un emplacement réservé ne peut qu'être abordé, dans un second temps, dans l'évolution du document d'urbanisme.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le problème de la collecte des ordures ménagères et la proposition de création d'une aire de contournement n'entrent pas dans le champ des deux procédures. En outre, la collecte des ordures est une compétence relevant de la communauté de communes. Cette demande ne peut pas être retenue.

### **Demande de Monsieur et Madame Nauze demeurant à Fronton.**

Monsieur et Madame Nauze sont propriétaires d'une parcelle 119 située Matrassou Sud qui était constructible et qui est devenue agricole malgré sa localisation en bordure du lycée et d'un lotissement. Ils demandent le classement de leur parcelle en zone constructible.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

### **Demande de Monsieur et Madame Marc Barrière, demeurant 300, Avenue de Castelnau 31620 Fronton.**

Monsieur et Madame Barrière sont propriétaires de plusieurs parcelles agricoles, Chemin de Capdeville. Ils indiquent que sur ce même chemin ils ont vendu 5 lots de 1000 m<sup>2</sup> constitués d'environ de 750 m<sup>2</sup> constructibles et de 250 m<sup>2</sup> non constructibles en zone agricole. Selon eux, les nouveaux propriétaires y construisent leur maison individuelle.

Ils indiquent qu'ils souhaitent pouvoir construire un petit lotissement à l'arrière de ces constructions. Ils demandent un classement partiel en zone constructible des parcelles E354, E299, E459, E298, E322 et E456.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Remarques de Monsieur Jérôme Garcia chargé de conservation au Conservatoire Botanique National des Pyrénées et de Midi-Pyrénées en date du 23 juillet 2021.**

Monsieur Garcia attire l'attention du Commissaire Enquêteur sur la présence avérée de Sérapias en cœur, espèce protégée en Midi-Pyrénées, sur la parcelle OF 946 entre le Roc-Ouest et les Quatre Chemins. Cette parcelle abrite 500 individus de sérapias en cœur, ce qui en fait une des parcelles les plus riches de la commune et engage sa responsabilité.

Cette parcelle en zone UF est concernée par l'OAP prévue et portant sur la construction d'une zone commerciale en entrée sud de Fronton justifiée dans le SCOT Nord-Toulousain. Dans le document dédié aux OAP il est rappelé la nécessité pour les porteurs de projet de se conformer aux dispositions réglementaires du code de l'environnement. La présence d'activités commerciales, artisanales ou de services comporte un risque supplémentaire de dégradation de l'espèce par destruction de son habitat.

Monsieur Garcia préconise le classement en zone N ou éventuellement en zone A pour garantir la préservation durable de l'espèce et de son habitat.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Monsieur et Madame Marc Barrière, demeurant 300 avenue de Castelnau 31620 Fronton.**

Monsieur et Madame Barrière sont propriétaires de parcelles agricoles F 634 et F 586.

Ils indiquent que ces parcelles étaient précédemment constructibles et qu'elles ont été déclassées lors du dernier PLU. Ils souhaitent que ces parcelles redeviennent constructibles à l'occasion de la révision du PLU. Ces deux parcelles se situent avenue de Castelnaud : la parcelle F634 se trouve dans la continuité de leur maison d'habitation, la parcelle F586 se trouve à proximité immédiate d'habitations et s'inscrit dans la continuité de ce quartier.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Madame Magali Chatillon, demeurant à Fronton.**

Madame Chatillon demande le reclassement en zone constructible des parcelles 343, 344, 696, situées rue Côte St Roch dont elle est propriétaire. Ces parcelles précédemment constructibles avaient fait l'objet d'un déclassement en zone NL lors de la révision du dernier PLU. Le projet consiste à pouvoir réaliser dans ces parcelles deux ou trois lots destinés à implanter des maisons individuelles.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Monsieur Patrick Brunschwig, demeurant 1410 Route de Campsas 31620 Fronton.**

Monsieur Brunschwig demande le reclassement de la parcelle M1074 où se trouve sa résidence principale. Il souhaite faire construire une maison individuelle de plein pied sur sa parcelle pour ses parents.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

**Demande de Madame Maryse Jacq, demeurant 3 rue de Guiriden 29950 Bénodet.**

Madame Jacq est propriétaire de parcelles situées Chemin de Cotité à Fronton, cadastrées Section G sous les numéros 383, 419, 426, 1221 et 1223. Depuis 1988, ces parcelles étaient situées en zone urbaine à l'exception de la parcelle 383. En 2007, les parcelles cadastrées Section G 419, 426 pour partie, 1221 et 1223 ont été classées en zone agricole. La parcelle G426 a fait l'objet d'une nouvelle numérotation le 7 juillet 2021 et elle est scindée en trois parties G1714 pour sa partie constructible, G1715 et 1716 en zone agricole. Elle sollicite le reclassement en zone urbaine des parcelles G383, G419, G1715, G1716, G1221, G1223. Elle considère que sa demande est fondée compte tenu de la proximité de ces parcelles avec le Collège de Fronton et du classement en 2017 en zone urbaine de parcelles situées de l'autre côté du chemin menant à celles dont elle est propriétaire.

**Réponse de la commune de Fronton :** cette demande ne peut être traitée dans le cadre des deux procédures concernées par la présente enquête publique. Seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier cette observation.

## **V- ANALYSE ET AVIS DETAILLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **5.1 Analyse des motivations et des choix de la commune**

#### **5.1.1 La procédure de modification n°1 du PLU**

La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Fronton est motivée légitimement, à la suite de retours d'expérience, par la nécessité

d'apporter des réponses concrètes aux difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme liées à des erreurs d'écriture ou des règles jugées trop strictes au regard du contexte territorial. Cette procédure s'inscrit aussi dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire de la commune.

La nécessité de cette modification est également liée à la prise en compte des évolutions législatives récentes ainsi que la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et les orientations du SCOT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 et le programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 8 février 2018. La commune a opté pour l'intégration des dispositions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU publié au Journal officiel le 29 décembre 2015 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **5.1.2 la procédure de révision allégée n° 2 du PLU**

La procédure de révision allégée n°2 du PLU est motivée par la volonté également légitime et clairement affirmée de la commune de faire évoluer le zonage des secteurs situés à proximité immédiate du ruisseau Verdure en retravaillant plus finement la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle le long de ce tout en veillant à prévenir le risque inondable à travers l'établissement de prescriptions constructives spéciales et en préservant les enjeux de continuité écologique et de valorisation du Verdure. En outre, le classement en zone naturelle de secteurs présentant un caractère urbanisé dense s'avère particulièrement pénalisant pour plusieurs terrains avec une forte restriction des droits à bâtir. Les objectifs de la commune ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme est bien celui de la révision allégée régie par l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les projets de modification n°1 du PLU et de révision allégée n° 2 du PLU de la commune de Fronton sont clairement motivées par la volonté de la commune de faire évoluer son règlement écrit notamment en révisant des règles soit trop

restrictives soit trop contraignantes et en apportant plus de clarté, de souplesse et de simplicité. La modification n° 1 du PLU permet également à la commune de préciser certains points du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension pour les administrés et surtout son application.

La nécessité de ces évolutions du document d'urbanisme est apparue dans la mise en œuvre sur le terrain des dispositions du PLU qui a fait ressortir des difficultés d'application de certaines règles ou des erreurs matérielles ou des contraintes excessives pour les droits à construire. Toutefois, la modification n°1 du PLU ne porte que sur des évolutions relativement mineures concernant le règlement écrit. Cette modification n'affecte pas les orientations définies au PADD.

La révision allégée n°2 qui concerne le reclassement de secteurs urbanisés classés en zone naturelle N au PLU de 2019 en zone urbaine UB a pour conséquence la modification du règlement écrit et graphique. En effet, les règles de constructibilité de l'époque se sont avérées disproportionnées au regard du niveau d'aléa faible à moyen en crue exceptionnelle définie sur ces secteurs. Il apparaît que la démarche de la commune est raisonnable car elle a bien pris en compte le risque inondation sous réserve de mise en œuvre de réglementations dont l'objectif est de prévenir les risques d'inondation et d'en réduire les conséquences.

## **5.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique**

Les deux dossiers relatifs aux deux procédures de l'enquête publique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Fronton sont conformes à la réglementation imposée par le code de l'urbanisme. Les documents et plans sont clairs et d'une lecture facile. Il apparaît toutefois que ces dossiers ont été très peu consultés en mairie par le public probablement en raison de la complexité et de la technicité des règlements d'urbanisme.

J'ai constaté que les démarches préliminaires auprès des PPA et de l'Autorité environnementale ont été effectuées dans les délais impartis et que les mémoires en réponse de la commune aux PPA sont contenus dans le dossier et consultables par le public.

Les deux notices explicatives valant rapport de présentation présentent clairement l'objet de l'enquête publique et des procédures de modification

dictées par un retour d'expérience de la commune qui a constaté depuis 2019 des difficultés d'application de certaines règles jugées trop contraignantes au regard du contexte territorial, des erreurs d'écriture ou une sévérité inutile. Les notices indiquent clairement que ces modifications n'entraînent que des évolutions mineures qui concernent le règlement écrit ou graphique mais qui n'affectent pas les orientations définies au PADD. Elles pourraient toutefois conduire dans certains cas à accroître les droits à construire de plus de 20 %.

Enfin, les notices explicatives indiquent clairement que la motivation de la commune s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune par retour d'expérience, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L101- 2 du code de l'urbanisme tout en s'inscrivant également dans le respect de l'article L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Les dossiers soumis à l'enquête publique m'apparaissent très satisfaisants tant sur le fond que sur la forme. Le projet de modification n°1 du PLU portant notamment sur des modifications apportées au règlement écrit me paraît opportun notamment la modification de l'article 2 des zones UB et UN qui permet d'assouplir les dispositions règlementaires sur les possibilités d'extension et de surélévation des constructions existantes et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. De même, l'objet de la modification consiste aussi à clarifier les règles concernant les implantations de constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, dans les zones UA, UB, UC, UI, 1AU et AUI, il est clair que le manque de clarté a provoqué des difficultés d'instructions des autorisations d'urbanisme avérées et constatées par le service instructeur.

Il y a lieu enfin de signaler les remarques de certaines PPA sur des modifications à apporter au règlement écrit. Dans son mémoire en réponse, j'ai constaté que la commune prenait en compte certaines modifications. Enfin, lorsque la commune n'envisage pas de répondre favorablement aux remarques formulées, ou quand elle ne partage pas les analyses notamment du SCOT Nord Toulousain elle apporte des réponses qui me semblent justifiées et pertinentes.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU me semble effectivement opportun dans la mesure où la commune souhaite faire évoluer le zonage des secteurs bâtis situés à proximité immédiate du ruisseau Verdure. Le classement en zone naturelle est en effet particulièrement pénalisant pour des terrains en raison d'une restriction forte des droits à bâtir. Je partage le projet de la commune de modification consistant à intégrer aux articles 1, 2, 4, et 5 de la zone UB des dispositions visant à encadrer strictement les droits à bâtir dans les secteurs faisant l'objet d'un reclassement de la zone N vers la zone UB. A mon sens, l'octroi de droits à construire supplémentaire par l'extension de la zone UB projetée dans le périmètre de la zone CIZI est raisonnable. J'ai constaté en outre que la plupart des parcelles concernées sont déjà bâties et à l'examen du dossier il m'apparaît que l'impact d'une inondation due à un débordement du ruisseau Verdure reste limité.

### **5.3 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

#### **5.3.1 Analyse des PPA sur la procédure de modification n°1 du PLU**

Le mémoire en réponse aux avis des PPA sur la procédure de modification n°1 du PLU fait apparaître des avis favorables du Conseil départemental de la Haute-Garonne, de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne, de l'Institut national de l'origine et de la qualité.

Un certain nombre de PPA ont émis des avis favorables avec remarques. Les remarques de la Communauté de communes du frontonnais ont porté sur des points du règlement graphique notamment le report de la CIZI affinée, la prise en compte de certaines représentations graphiques de servitudes contenues dans le PPR. Toutes ces remarques seront prises en compte par la commune et figureront après modification dans le règlement écrit.

Le Syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain a émis un avis favorable avec certaines remarques portant sur les modifications de l'article 2 en zone UB et UC. La commune n'envisage pas de répondre favorablement car elle souhaite une règle plus équitable au niveau du territoire dans les règles de constructibilité.

S'agissant des remarques sur la modification de l'article 7 relative au stationnement en zone UI, la commune partage l'avis du syndicat mixte sur les solutions alternatives concernant les espaces de stationnement.

En réponse aux remarques sur la modification de l'article 4 des Zones UA, Ub, UC, UF, UI, 1AU et 1AUI, la commune indique que l'absence de précision sur les dispositions particulières du PLU rend difficile la compréhension de la règle par les administrés. Par conséquent la commune indique que les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.

Sur la modification de l'article 7 relative au stationnement en zone Ub et 1AU, la commune ne propose pas d'évolution sur les adaptations réglementaires concernant les espaces dédiés au stationnement dans la mesure où la règle initiale était trop restrictive.

En réponse à la modification de l'article 5 des zones U, 1Au, A et N sur la proportion des toitures terrasses fixée à 30 % dans le PLU de 2007, la commune a décidé de surélever le plafond à 50 % pour maintenir l'équilibre et assouplir l'application de cette règle.

Par ailleurs, la commune indique qu'elle s'engage à mettre à disposition dans les documents des informations sur les périmètres RSD/ICPE et sur la CIZI.

En réponse à l'avis favorable avec remarques de la Direction départementale des Territoires, la commune n'envisage pas de répondre favorablement aux remarques formulées d'abord pour une raison d'équilibre à l'échelle du territoire entre une zone urbaine U qui a vocation à être densifiée et une zone A et N qui ont vocation à limiter les règles de constructibilité. En outre, la commune souhaite profiter de cette modification du PLU pour lever les difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Enfin, à la suite de la saisine de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, celle-ci a indiqué qu'elle n'émettrait pas d'avis sur le projet de modification car non concernée au regard de ses compétences.

En réponse à la saisine de la mission régionale d'autorité environnementale, la MRAe, considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, a décidé que le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale et que par conséquent il est dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme.

## **Avis du commissaire enquêteur**

La plupart des avis formulés par les PPA sur la modification n° 1 du PLU ont été pris en compte par la commune. Les remarques de la Communauté du frontonnais seront prises en compte dans le nouveau règlement écrit et graphique avec un zonage présentant l'ensemble des modifications.

Il convient de signaler que toutes les remarques de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ne seront pas prises en compte par la commune. Si la commune envisage de revoir logiquement les principes de déplacement doux matérialisés sur une OAP pour répondre favorablement aux observations de la Chambre d'agriculture, elle envisage de maintenir la suppression des périmètres d'inconstructibilité ce qui est légitime dans la mesure où elle ne constitue pas une obligation réglementaire.

Les remarques formulées par le SCOT Nord Toulousain portant sur la modification de certains articles apparaissent pertinentes et seront prise en compte par la commune. Je considère que les adaptations réglementaires proposées par la collectivité sont opportunes dans la mesure où elles sont motivées par les difficultés rencontrées par les administrés notamment au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Je considère aussi que ces modifications relèvent d'un travail collaboratif et d'un retour d'expérience de bonne qualité entre la commune et le service instructeur.

Enfin, il est à noter que la commune n'envisage pas de répondre favorablement aux remarques formulées par la Direction départementale des territoires. En effet, il me semble pertinent que la commune souhaite instaurer une règle équitable sur l'ensemble du territoire entre les différentes zones. De plus, les adaptations proposées par la commune vont dans le bon sens dès lors qu'il s'agit de simplifier les procédures des autorisations d'urbanisme pour les administrés.

### **5.3.2 Analyse des réponses des PPA sur la procédure de révision allégée n°2**

En réponse aux saisines de la commune, les PPA suivants ont donné un avis favorable sans observations : La communauté de communes du Frontonnais, le conseil départemental de la Haute-Garonne, l'INAO.

La direction départementale des territoires (DDT) en réponse à la demande de classement en zone UB du périmètre inondable sous CIZI affinée classé en zone naturelle demande la prise en compte de certaines observations portant sur une recherche d'une meilleure prise en compte du risque inondation en édictant des prescriptions pour les constructions nouvelles et pour les extensions des habitations. La DDT demande également de préserver les fonctionnalités du ruisseau Verdure identifié comme un corridor écologique dans les nouvelles adaptations réglementaires en préconisant le maintien d'un couloir de 50 mètres et le classement en EBC de tous les éléments boisés de ce secteur qui resteront en zone naturelle.

De son côté, le SCOT du Nord Toulousain donne un avis favorable dans la mesure où la plupart des parcelles concernées sont déjà bâties et l'impact d'une inondation due à un débordement du ruisseau Verdure reste limité. En outre, le SCOT indique que l'octroi de droits à construire supplémentaire par l'extension de la zone UB projetée dans le périmètre de la CIZI est raisonnable. Une seule remarque porte sur la demande de prise en compte dans le règlement écrit des notions d'emprise hydraulique et d'ombre hydraulique.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les remarques sur la révision allégée n°2 du PLU émanent principalement de la Direction départementale des territoires et portent essentiellement sur la modification du règlement écrit de la zone UB pour y spécifier les règles de constructibilité encadrées au regard du risque d'inondation défini par la CIZI. Je considère que la volonté de la commune de procéder à une évolution du zonage en classant en zone UB un périmètre inondable classé en zone naturelle en bordure du ruisseau du Verdure est pertinente. Toutefois, il conviendra à mon sens de prendre en compte les observations de la DDT sur la recherche d'une meilleure prise en compte du risque inondation et sur la préservation des fonctionnalités du Verdure identifié comme un corridor écologique dans les nouvelles adaptations réglementaires.

En outre, je partage l'avis du SCOT du Nord Toulousain portant sur les risques limités d'un débordement du ruisseau Verdure. Par conséquent l'octroi de droits à construire supplémentaires dans un périmètre inondable sous CIZI apparaît comme raisonnable. C'est d'ailleurs la position du SCOT. Enfin, je partage la remarque du SCOT consistant à apporter des corrections au projet de rédaction du règlement du PLU notamment sur l'impact du bâti dans le risque d'inondation. A cet égard, il s'agit en effet d'être prudent dans la formulation des différentes notions d'emprise hydraulique et d'ombre hydraulique.

#### **5.4 Analyse des observations du Public**

Cette enquête publique a suscité une mobilisation d'un public venu principalement s'informer sur les modalités de déroulement d'une enquête publique mal connues des administrés. Un certain nombre de personnes se sont déplacées ou ont adressé des courriers ou mails sans véritable relation avec le projet de modification n°1 du PLU et la révision allégée n°2 du PLU de la commune.

A mon sens, le public a profité de cette enquête publique pour exprimer uniquement des demandes sur des possibilités de classement ou de reclassement de leurs parcelles en zone constructible. En effet, certains propriétaires s'interrogent sur la situation de parcelles avoisinantes aux leurs qui sont constructibles et pas leurs parcelles. D'autres indiquent que leurs terrains situés à la limite de l'ancien PLU de 2019 ne soit pas constructibles. Enfin, quelques propriétaires interrogent aussi la commune sur le classement en zone agricole de leurs parcelles constructibles dans l'ancien PLU et situées en bordure de lotissement.

Par ailleurs, de nombreux administrés m'ont indiqué avoir déjà saisi la commune sur leurs demandes de reclassement de leurs parcelles en zone constructible. Si la plupart des demandes ont été exprimées dans ce sens, elles ne peuvent pas en l'état recevoir les réponses souhaitées par les administrés.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

En effet, je constate que les demandes de la grande majorité des propriétaires exprimées à l'occasion de mes permanences ou par courriers sont hors du cadre

de cette enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU et de révision allégée n°2 du PLU. Ces demandes ne peuvent donc pas être traitées dans le cadre des deux procédures concernées par l'enquête publique. Je partage la réponse de la commune qui indique dans son mémoire en réponse que seule une révision du document d'urbanisme permettrait d'étudier les demandes des administrés concernant en majorité le reclassement de parcelles dont ils sont propriétaires en zone constructible. Dans ces conditions, je n'ai pas consacré plus de temps aux observations du public qui ne rentrent pas dans le champ d'application des procédures de cette enquête publique. Il appartiendra donc à la commune de formuler des réponses aux administrés dans ce sens.

### **Conclusions du commissaire enquêteur**

A l'issue de cette enquête publique, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, rencontré le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et la Directrice Générale des Services, après avoir pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), pris en compte les observations du public inscrites sur le registre d'enquête, établi mon procès-verbal des remarques et observations contenues dans ce registre, après avoir reçu le mémoire en réponse de la commune apportant des réponses argumentées et pertinentes,

Considérant que la procédure d'enquête publique a été respectée en tous points,

Considérant que le dossier d'enquête est complet et conforme à la réglementation et qu'il fournit les informations suffisantes à la compréhension des modifications proposées dans le PLU,

Considérant que les affichages de l'avis d'enquête publique ont été effectués pendant toute la durée de l'enquête,

Considérant que la publicité réglementaire a été effectuée par voie de presse, sur le site internet de la ville et par des lettres électroniques,

Considérant que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au siège de la commune et pendant toute la durée de l'enquête et que le public a eu toute facilité pour s'informer et exprimer les observations et les remarques,

Considérant que les délais de l'enquête ont été respectés et que les permanences ont été régulièrement tenues,

Considérant l'intérêt général du projet qui porte principalement sur des modifications consistant à l'actualisation du PLU visant à la prise en compte réglementaire de l'évolution de certains documents supra communaux,

Considérant que la modification n°1 du PLU répond à la volonté de la commune de rattraper des oublis, des erreurs d'écriture, des règles trop strictes entraînant des difficultés d'application lors des demandes d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme contenues dans le PLU antérieur notamment en ce qui concerne la révision de certains usages antérieurs,

Considérant que la révision allégée n°2 du PLU a pour but principal de rectifier une erreur dans les règles d'inconstructibilité d'une zone au regard des sensibilités aux risques d'inondation et de faire évoluer le zonage de secteurs bâtis situés à proximité du ruisseau Verdure,

Considérant que ces deux procédures portent sur des évolutions mineures qui concernent principalement le règlement écrit, qu'elles n'affectent pas les orientations du PADD et qu'elles ne remettent pas en cause l'architecture globale du PLU de la commune de Fronton,

Considérant enfin que la commune s'est engagée à répondre favorablement à la plupart des remarques formulées par les personnes Publiques Associées (PPA) et que des remarques mineures et des propositions de modifications seront prises en compte dans les documents écrits,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du PLU et de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Fronton.

Fait à Castelsarrasin le 26 août 2021

Le commissaire enquêteur

PHILIPPE BON

Philippe BON

**4**

Fait à Castelsarrasin le

Le commissaire enquêteur

Philippe BON

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

## **COMMUNE DE FRONTON**

### **II CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête publique du

## SOMMAIRE

### **I. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

1.1 Rappel du contexte général

1.2 Rappel du contexte réglementaire

### **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **III. ANALYSE DES DIFFERENTS AVIS**

**3.1 Analyse des Personnes publiques associées**

**3.2 Analyse des observations du public**