



Ville de Fronton

Arrêté prescrivant une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de Fronton

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé le PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022-57 en date du 11 juillet 2022 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Depuis 2019, année d'approbation du PLU révisé, le territoire de Fronton a été fortement sollicité pour des projets de développement ou de redéploiement urbain, publics ou privés. Les opérateurs de la construction sont nombreux à démarcher la Commune pour engager des programmes et les potentiels d'accueil prévus initialement, dans les zones à urbaniser (AU) ouvertes, sont en train de s'épuiser. Il en résulte que les règles et prescriptions du PLU, demandent à être complétées ou modifiées, pour organiser et encadrer les développements urbains des prochaines années, par le biais de 2 types de changements :
 1. Proposer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des terrains localisés en zone U qui présentent des possibilités de construction ou de recomposition urbaine importantes et pour lesquels le règlement du PLU ne permet pas, à lui seul, de préciser suffisamment les attendus de la Commune. Ces réflexions sur ces projets de densification urbaine pourront conduire également à réinterroger les limites des différentes zones urbaines en modifiant éventuellement l'affectation de certains terrains. Ont déjà été repérés des sites à enjeux :
 - Le site de l'actuel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), dont le déménagement est programmé et sur lequel une réutilisation des bâtiments et/ou une recomposition urbaine est à prévoir,
 - Le site de l'école maternelle Joséphine Garrigues, dont le déménagement est également programmé et qui va offrir une opportunité de recomposition urbaine d'environ 1 hectare,
 - Le site de la Bordette, à proximité du ruisseau du Verdure, sur lequel est en particulier installée une entreprise de transports et de matériaux de construction qui projette également de déménager,
 - Le site classé en zone UF, tout au sud de la Commune, en bordure de la RD4, qui a fait l'objet d'un projet commercial aujourd'hui abandonné. Les terrains concernés reclassés en zone UB, à l'image des quartiers voisins et offrent une opportunité foncière importante qu'il convient d'encadrer également à travers une OAP.
 2. Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé

actuellement en zone à urbaniser différé (2AU) au regard de la raréfaction du potentiel situé en zone à urbaniser ouverte (1AU). Il est proposé en ce sens de prioriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située entre le quartier du « raisin noir » et la zone commerciale de la RD4.

- Plus généralement, il apparaît utile de revisiter les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies sur des quartiers ou secteurs de la Commune afin de renforcer les exigences de qualité et de durabilité des aménagements et constructions qui seront proposés, autant sur les propositions paysagères ou architecturales que sur les modalités d'adaptation au dérèglement climatique. Le cas échéant, ces exigences pourront également trouver traduction dans le règlement écrit des zones concernées.
- Les études et démarches engagées depuis près d'une année, dans le cadre du dispositif petite ville de demain (PVD), ont également permis de mieux diagnostiquer la situation de la Commune et, à cet égard, il apparaît que certaines dispositions du PLU sont à ajuster et corriger, afin de mieux préserver les points forts de la Commune. Cela se traduirait par :
 - Un ajustement du linéaire dessiné au règlement graphique du PLU visant à préserver les locaux commerciaux et leur vocation dans le centre bourg, par extension de ce linéaire sur des bâtiments jusqu'alors exclu.
- La Commune a déterminé, dans le règlement du PLU, des zones spécifiques (UCe et UBae) concernées par une difficulté d'adduction d'eau potable et pour lesquelles des restrictions importantes à la construction neuve ont été établies en raison de ce déficit. Récemment, des travaux ont été entrepris afin de résoudre cette difficulté d'approvisionnement en eau potable dans certains des secteurs concernés. Sur ces territoires, les restrictions à la construction jusqu'alors imposées ne se justifient plus et il est donc proposé d'actualiser le zonage en conséquence.
- Considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle commise lors de l'établissement du PLU et suite au jugement du Tribunal administratif ayant décidé que la parcelle n° 828 devait être reclassée en zone U, le règlement graphique sera également corrigé dans le même sens en ce qui concerne les parcelles directement mitoyennes n° 829, 830 et 831 qui sont des fonds de jardin résidentiels.
- Le secteur de la zone d'activités de la Dourdenne est actuellement divisé entre une zone à vocation économique et une petite zone à vocation d'équipements publics, essentiellement dévolue à des équipements publics techniques. Cette distinction apparaît relativement artificielle et inutilement rigide dans les constructions admises sur site. Il est, ainsi, proposé de simplifier et assouplir le règlement du PLU en supprimant la zone UE (à vocation d'équipement public) au profit de l'extension de la zone UI (vocation plus générale d'activités économiques) et d'assouplir le règlement de cette dernière zone quant aux destinations et constructions admises.
- Au regard du retour d'expériences concernant l'instruction des autorisations d'urbanisme sur la base du nouveau PLU, il apparaît également qu'un certain nombre de règles sont inutilement contraignantes ou inadaptées à certaines situations ou bien qu'elles ne sont pas toujours bien comprises et appréhendées. Il en est ainsi par exemple :
 - Des règles concernant l'emprise au sol dans les zones 1AU qui, à l'heure actuelle, incluent les bassins de piscines, ce qui provoque des situations de blocage injustifiées dans certains cas et ne favorise pas les perspectives de densification. Pour y remédier, il est proposé d'exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol,
 - Des règles concernant la gestion des eaux pluviales, qui apparaissent judicieuses mais peuvent nécessiter quelques explications et précisions complémentaires afin d'être bien retranscrites dans les projets de construction et d'aménagement. En outre, les documents annexés au PLU sur le sujet seront

- réactualisés au regard des dernières productions de schéma pluvial réalisée par le cabinet d'études Naldéo,
- De rendre possible, sous conditions à déterminer, des aménagements et constructions publiques, dans les zones concernées par les restrictions liées au déficit d'adduction en eau potable,
 - Des règles concernant les aménagements et implantations de bâtiments en mitoyenneté ou vis-à-vis des emprises publiques, qui s'avèrent parfois trop strictes et rigides,
- La modification du PLU sera également l'occasion d'actualiser le PLU :
 - en précisant les emplacements réservés établis, au regard des terrains déjà acquis, des projets d'aménagement déjà réalisés ou encore des nouveaux projets, plans ou schémas, notamment au regard du futur schéma directeur piétons-cycles. En conséquence, certains emplacements réservés seront supprimés ou redessinés tandis que d'autres ajoutés,
 - en annexant au PLU le cahier de prescriptions de la voirie établi par la communauté de communes, qui précise les attendus de conception et d'aménagement pour l'éventuelle reprise de voies privées,
 - en redéfinissant, très ponctuellement, le contour et la délimitation des sous-zones U et AU pour mieux correspondre aux usages ou aux projets sur site et afin d'être homogène avec les partis d'aménagement des OAP,
 - de corriger diverses erreurs matérielles commises lors des précédentes procédures d'évolution du PLU,
 - d'actualiser les éléments cadastraux.

Arrête

Article 1^{er}. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre en particulier la réalisation des objectifs suivants :

1. Reprendre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes au PLU en vue d'en améliorer les exigences de qualité urbaine, paysagère et architecturale, ajuster ponctuellement le zonage par souci de concordance et adapter, le cas échéant, le règlement du PLU,
2. Elaborer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur plusieurs sites d'opportunité de densification ou de recomposition urbaine, en particulier sur plusieurs secteurs précités, et adapter, si besoin est, les délimitations des zones, notamment entre les différentes sous zones urbaines (U), par souci de cohérence et d'articulation entre les OAP et le règlement du PLU,
3. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser actuellement fermée (2AU), sous condition d'en avoir justifié de la nécessité dans le courant des études,
4. Changer d'affectation certains secteurs classés en zone UCe et UB Ae, sur lesquels les restrictions à la construction n'ont plus lieu d'être en raison de la résolution du problème d'adduction en eau potable,
5. Simplifier le zonage et le règlement établis au niveau de la zone d'activités de la Dourdenne,
6. Ajuster, très ponctuellement, le contour de la zone U le long de l'avenue de Villaudric afin de corriger une erreur matérielle, suite à une décision de justice,
7. Ajuster et actualiser certaines prescriptions et servitudes du règlement du PLU, en particulier :
 - Les composantes de linéaires commerciaux à préserver, avec un besoin d'extension ponctuel de cette mesure conservatoire,
 - Les emplacements réservés, en vue d'ajuster le périmètre de certains mais aussi d'en supprimer ou en ajouter au regard des besoins actuels,
8. Améliorer et assouplir un certain nombre de règles écrites du PLU inutilement contraignantes, en particulier au regard des motifs susmentionnés,
9. Apporter également différentes clarifications et informations au règlement du PLU en vue d'en améliorer la lisibilité et actualiser les éléments informatifs,

10. Corriger certaines erreurs matérielles précédemment commises,
11. Mettre à jour les annexes du PLU, notamment par ajout du cahier de prescriptions de voirie,

Article 2. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture des zones AU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Article 3. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes du Frontonnais (M. le Président) ;

Article 4. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Article 5. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 6. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

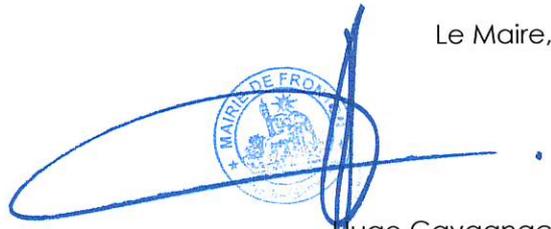
Article 7. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Fronton le 18 juillet 2022

Le Maire,



Hugo Cavagnac