

# ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR  
LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FRONTON

Du 20 octobre 2015 au 20 novembre 2015

# RAPPORT D'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRES ENQUETEURS :

Michel AZIMONT, titulaire

Guy JOUVES, suppléant

Nombre de pages : 43

21 décembre 2015

Référence TA : E 15000145/31

# SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
1.1. PREAMBULE .....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
1.3. LE CADRE JURIDIQUE .....	4
1.4. CONTEXTE, NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	5
1.5. DOSSIER D'ENQUETE .....	5
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	6
2.2.1. Période de l'enquête.....	6
2.2.2. Lieu de l'enquête, conditions de réception du public.....	6
2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux, rencontre structure SCoT .....	7
2.2.4. Modalités de consultation du dossier de l'enquête.....	7
2.2.5. Permanences du commissaire enquêteur.....	7
2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête.....	7
2.2.6.1. Affichage.....	7
2.2.6.2. Insertion dans la presse .....	8
2.3. CONCERTATION PREALABLE .....	8
2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	8
2.5. INCIDENTS AU COURS DE L'ENQUETE .....	8
2.6. CLIMAT DE L'ENQUETE.....	8
2.7. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS .....	9
2.8. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....	9
<b>3. ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>9</b>
3.1 ANALYSE DU PROJET ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	9
3.1.1 Modifications portant sur la SHON et la SHOB.....	9
3.1.2 Modifications portant sur l'article 2 de la zone 1AUa .....	9
3.1.3 Modifications portant sur les articles 5 du règlement.....	10
3.1.4 Modifications portant sur l'article 7 du règlement de la zone UC.....	10
3.1.5 Modifications portant sur l'article 7 du règlement des zones UI, 1AUI .....	10
3.1.6 Modifications portant sur les articles 11 du règlement – bâti annexe .....	10
3.1.7 Modifications portant sur les articles 11 – capteurs solaires .....	10
3.1.8 Modifications portant sur l'article 12 du règlement de la zone UA.....	10
3.1.9 Modifications portant sur le COS.....	10
3.1.10 Modifications portant sur les carences en alimentation en eau potable .....	10
3.1.11. Autres modifications : modification de classement de la parcelle 448p : .....	11
3.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	12
3.2.1. Observations verbales .....	12
3.2.1.1. Permanence du mardi 20 octobre 2015 .....	12
3.2.1.2. Permanence du samedi 07 novembre 2015 .....	13
3.2.1.3. Permanence du jeudi 19 novembre 2015.....	15
3.2.2. Observations registre .....	17
3.2.3. Observations reçues par courrier .....	17
3.3 POSITION DE LA MAIRIE DE FRONTON .....	17
3.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse et questions du Commissaire Enquêteur au Maître d'Ouvrage à l'issue de l'enquête .....	17
3.3.2. Les réponses de la Mairie de Fronton.....	19
<b>4. ANNEXES .....</b>	<b>28</b>
ANNEXES A .....	29

A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 16 juillet 2015 .....	30
A.2. Arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015, relatif à la prescription de l'enquête publique.....	31
ANNEXES B : .....	32
B.1. Affiche .....	33
B.2. Main courante affichage Mairie du 01 octobre 2015 .....	34
B.3. Insertion site internet Mairie.....	35
B.4. Publications dans la Dépêche du Midi des 01 et 21 octobre 2015 .....	36
B.5. Publications dans le Petit Journal des 03 et 22 octobre 2015 .....	37
ANNEXES C : .....	38
C.1. Courrier Rolland FARDOU.....	39
C.2. Note Mireille DEUCHST.....	40
ANNEXES D : .....	41
D.1. Procès-verbal de synthèse, questions du commissaire enquêteur .....	42
D.2. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton .....	43

## **1. GENERALITES**

### **1.1. Préambule**

La Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 en supprimant, notamment, le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) entraîne une possibilité de densification pouvant poser de graves problèmes de réseaux, par exemple, d'alimentation en eau potable.

La commune de Fronton a donc décidé une seconde modification de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 23 novembre 2011 suite à sa première modification, nonobstant la révision qu'elle a engagée le 15 janvier 2015.

### **1.2. Objet de l'enquête publique**

La suppression du COS et de la superficie minimale de constructibilité, liées à la Loi ALUR, amène la commune, afin de se rapprocher des règles de densification permises notamment par le COS dans le PLU opposable, à instituer dans certains secteurs des règles d'emprise au sol des constructions et de créer un CES (coefficient d'emprise au sol), qui réduiront les droits à construire ; ces aménagements entrent dans le champ de la présente modification.

Cette évolution du PLU est menée dans le cadre de la procédure de modification prévue par les articles L123-13.1 et L123-13.2 du code de l'urbanisme.

La loi du 12 juillet 1983 prévoit que les opérations de planification urbaine, considérées comme affectant nécessairement l'environnement, doivent être soumises à la procédure de l'enquête publique.

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

### **1.3. Le cadre juridique**

Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont régies par le Code de l'Environnement, articles R123-1 à R123-23.

Les articles R.123-7 à R.123-23 du Code de l'environnement prévoient les formes dans lesquelles le document est soumis à enquête publique.

La procédure de modification du PLU se situe dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, contenue dans l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.123-1 à L.123-20 du Code de l'Urbanisme traitent des enquêtes publiques ; l'organisation et le déroulement de l'enquête publique sont notamment prévus par l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, ils sont fixés au chapitre III, titre II du livre 1<sup>ier</sup> du code de l'environnement.

C'est dans le cadre de cette réglementation que le Maire de Fronton a demandé par courrier du 08 juillet 2015 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête.

Le présent rapport établi par le commissaire enquêteur, concerne l'organisation et le projet soumis à enquête.

#### **1.4. Contexte, nature et caractéristiques du projet**

La commune de Fronton située au Nord de Toulouse, comptait 5700 habitants en 2012, sa population était restée stable autour de 2000 habitants pendant deux siècles avant de croître à partir de 1980; elle s'étend sur 4579 hectares, la densité moyenne de peuplement est de 124 habitants au km<sup>2</sup>, son altitude se situe entre 101 et 198 NGF, la commune est arrosée par trois ruisseaux.

La procédure de la deuxième modification du PLU de FRONTON concerne :

- ⇒ la modification du règlement afin de remplacer la notion de SHON et de SHOB par celle de surface de plancher ;
- ⇒ la modification mineure du règlement concernant l'article 2 de la zone 1Aua ;
- ⇒ la modification mineure du règlement concernant l'article 12 de la zone 1AUI ;
- ⇒ la modification du règlement concernant les capteurs solaires ;
- ⇒ la modification du règlement concernant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives ;
- ⇒ la modification du règlement concernant le bâti annexe ;
- ⇒ la modification du règlement concernant le stationnement des véhicules dans le centre historique du bourg ;
- ⇒ la modification du règlement afin de limiter les possibilités de densification qui résultent de la suppression du COS<sub>1</sub> par la loi ALUR<sub>2</sub> du 24 Mars 2014 ;
- ⇒ la modification du règlement afin de limiter les possibilités de densification qui résultent de la suppression des superficies minimales de constructibilité par la loi ALUR du 24 Mars 2014 ;
- ⇒ la modification de l'orientation d'aménagement portant sur l'enveloppe de la zone.

De plus, certaines zones à urbaniser devront être fermées à l'urbanisation en raison de carence en réseau d'alimentation en eau potable, ce qui rentre également dans la procédure de modification.

***L'objectif principal de ce projet de modification du PLU est de permettre une densification, voulue par la Loi ALUR, compatible avec les capacités d'alimentation en eau potable.***

#### **1.5. Dossier d'enquête**

Le commissaire enquêteur a reçu un dossier le 10 septembre 2015, la réunion avec la Mairie pour préparer le lancement de l'enquête a eu lieu le 22 septembre 2015.

Le dossier d'enquête comporte notamment les éléments suivants :

##### **1. Pièces administratives**

- ⇒ Arrêté de prescription de la modification n°2
- ⇒ Arrêté d'ouverture d'enquête
- ⇒ Publicité presse
- ⇒ Plan d'affichage

- ⇒ Note DREAL concernant l'évaluation environnementale
- ⇒ Bilan concertation

## **2. Notice explicative**

## **3. Règlement partie écrite**

## **4. Règlement partie graphique**

- ⇒ Planche Sud-est 2ième modification
- ⇒ Planche Sud-est 1ière modification
- ⇒ Planche Ouest 2ième modification
- ⇒ Planche Ouest 1ière modification
- ⇒ Planche Nord-est 2ième modification
- ⇒ Planche Nord-est 1<sup>ière</sup> modification

## **5. Orientations d'aménagement (1ière et 2ième modification)**

## **6. Modélisation du réseau d'eau potable**

- ⇒ Etude
- ⇒ Plan de l'étude

## **7. Personnes Publiques Associées**

- ⇒ Consultation
- ⇒ Avis
- ⇒ Prise en compte des avis des PPA par le conseil municipal (délibération du conseil municipal du 30 septembre 2015 et note de synthèse jointe)

***Le commissaire enquêteur constate que le public a été informé de la prise en compte par la municipalité des avis des PPA, puisque la délibération du Conseil Municipal statuant sur ces avis est jointe au dossier d'enquête.***

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

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande du Maire de Fronton du 08 juillet 2015 de désigner un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 16 juillet 2015, a désigné Michel AZIMONT en tant que titulaire et Guy JOUVES comme suppléant.

*(Voir décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 16 juillet 2015, en annexe A1)*

Enfin l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015.

*(Voir Arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015, en annexe A2)*

### **2.2. Organisation de l'enquête**

#### **2.2.1. Période de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours entiers et consécutifs, du mardi 20 octobre au vendredi 20 novembre 2015 inclus.

#### **2.2.2. Lieu de l'enquête, conditions de réception du public**

L'enquête publique s'est tenue en mairie de Fronton.

La Commune de Fronton a mis à disposition pour l'Enquête Publique, un grand bureau pour la consultation et la réception du public ; un bureau à côté occupé par deux secrétaires sert de salle d'attente.

Ces espaces conviendraient parfaitement à la réception du public, si le bureau de réception du public n'était constamment traversé par des gens qui se rendent d'un service à un autre de la Mairie.

### **2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux, rencontre structure SCoT**

Le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Fronton, le Maire, l'adjoint à l'urbanisme et la Directrice Générale des Services (DGS) ; le bureau d'études ADRET a participé à cette réunion du mardi 22 septembre 2015 au cours de laquelle il a présenté le projet soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur a visité les lieux, le vendredi 06 novembre, en compagnie de M. Carvalho, adjoint à l'urbanisme, au cours de cette visite des ha-meaux, il a pu constater la présence de l'affichage.

Le commissaire enquêteur a rencontré Mme Belleville en charge de l'urbanisme du SCoT le jeudi 19 novembre 2015. De cet entretien il ressort que si la structure SCoT n'a pas d'observation importante sur ce projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU, liée à l'insuffisance prévisible de l'Adduction en Eau Potable (AEP) suite à la possible densification liée à la Loi ALUR, elle compte, dans le cadre de la révision encours, voir fermer des zones constructibles, sauf en centre bourg.

### **2.2.4. Modalités de consultation du dossier de l'enquête**

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (sauf jours fériés) le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête tenu à sa disposition à la Mairie de Fronton; le dossier était aussi consultable en ligne sur le site de la Mairie de Fronton.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, comportant 32 pages, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur le mardi 22 septembre 2015, a été ouvert au début de l'enquête, soit 20 octobre 2015, et mis à la disposition des intéressés à la Mairie de Fronton pour y consigner les observations sur le projet soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a paraphé le 20 octobre 2015 les pages de garde du dossier d'enquête, mis à la disposition du public en la mairie de Fronton.

### **2.2.5. Permanences du commissaire enquêteur**

Pour recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes, en mairie de Fronton:

- ↳ Le mardi 20 octobre 2015 de 9h à 12h ;
- ↳ Le samedi 07 novembre 2015 de 9h à 12h ;
- ↳ Le jeudi 19 novembre 2015 de 14h à 17h.

Les observations pouvaient également être consignées sur le registre de la commune, adressées par écrit pendant la même période directement au Commissaire Enquêteur en cette même Mairie de Fronton; toutes les observations, quelle qu'en soit la nature étaient recevables jusqu'au 20 novembre 2015 à 17h.

### **2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête**

#### **2.2.6.1. Affichage**

L'affichage, réglementaire a été réalisé par les services de la Mairie de Fronton, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015.

La Mairie de Fronton a fait parvenir au commissaire enquêteur main courante et plans d'affichage de l'avis d'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête a également été publié sur le site Internet de la Mairie Fronton

(Voir Affiche en annexe B1, Main courante et plans en Annexe B2 et sites internet en annexe B3)

#### **2.2.6.2. Insertion dans la presse**

L'avis au public, conformément aux Lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

✓ LA DEPÊCHE DU MIDI du jeudi 01 et du mercredi 21 octobre 2015 ;

✓ LE PETIT JOURNAL du samedi 03 et du jeudi 22 octobre 2015.

(Voir Copies en Annexe B4 et B5)

Les quatre avis parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête par les services municipaux de Fronton en 17 points de la commune, l'information présente sur le site internet de la commune, représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée par le commissaire enquêteur, notamment lors de la visite du 06 novembre, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

### **2.3. Concertation préalable**

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation avec le public a été conduite selon les modalités de la délibération de Monsieur le Maire du 13 novembre 2014 (voir dossier d'enquête).

Le Conseil Municipal n'a pas arrêté le bilan de la concertation ; il est prévu qu'il le fasse lors de l'adoption de la présente modification.

(Voir dossier d'enquête)

### **2.4. Evaluation environnementale**

Suite à l'interrogation du Commissaire enquêteur du 14 septembre 2015, la DREAL a répondu le 17 septembre 2015 que cette modification n°2 du PLU de Fronton n'était pas soumise à évaluation environnementale : *«Les procédures d'évolution de tout document d'urbanisme mentionné à l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme (ici la modification du PLU de FRONTON) sont soumises à évaluation environnementale si elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un ou des sites Natura 2000. A priori, au vu de la distance des sites Natura 2000, il n'y a pas d'incidence significative et donc pas d'évaluation environnementale dans votre cas».*

(Voir dossier d'enquête).

### **2.5. Incidents au cours de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident.

### **2.6. Climat de l'enquête**

L'enquête c'est déroulée dans une atmosphère sereine, le Commissaire Enquêteur a dû, comme souvent, faire de la pédagogie, ceci dénote de la difficulté que le grand public a à s'approprier un tel projet.



## **2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers**

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le 20 novembre 2015, le registre d'enquête a été remis au commissaire enquêteur le lundi 23 novembre 2015, il l'a clôturé, le jour même.

## **2.8. Relation comptable des observations**

Permanences	Personnes reçues	Observations Registre	Courriers Reçus
P1	8	3	1
P2	13	0	1
P3	9	0	0
Total	30	3	2

Au total ce sont 32 personnes qui se sont exprimées (certains s'étant exprimés verbalement et par écrit), si on admet que chaque pétitionnaire représentait 3 à 4 personnes, on peut donc en déduire qu'une centaine administrés se sont intéressés à cette 2<sup>ème</sup> modification du PLU, représentant environ 1 à 2% de la population, ce qui est très peu. Il faut cependant noter que cette modification est très ciblée et ne concerne essentiellement que le nécessaire toilettage du PLU suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, ainsi que les mesures envisagées pour faire face aux conséquences prévisibles des difficultés d'approvisionnement en AEP de certains quartiers.

# **3. ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

## **3.1 Analyse du projet et avis du commissaire enquêteur sur le dossier**

### **3.1.1 Modifications portant sur la SHON et la SHOB**

Dans le PLU actuellement en vigueur, le règlement fait référence à la notion de SHON et de SHOB ; Dans la deuxième modification, la notion de SHON et de SHOB est remplacée par celle de « surface de plancher ».

Cette modification est consécutive à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, qui prend effet à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012.

### **3.1.2 Modifications portant sur l'article 2 de la zone 1AUa**

La rédaction de la première modification du PLU, consiste à fixer une surface minimale de terrains, le bureau d'étude conseil de la mairie craint qu'elle pose un problème juridique ; dans cette deuxième modification, le parti est pris de laisser une plus grande latitude à l'aménageur, sous réserve que l'opération n'entraîne pas une difficulté pour le reste de la zone qui devra pouvoir s'urbaniser correctement.

### **3.1.3 Modifications portant sur les articles 5 du règlement**

La loi ALUR publiée au journal officiel du 26/03/2014 supprime la possibilité de réglementer la taille des terrains constructibles. Par voie de conséquence, depuis son entrée en vigueur le 26 mars 2014, les règles de superficies minimales inscrites dans le règlement ne sont donc plus opposables aux autorisations d'urbanisme depuis cette date. Le règlement du PLU de Fronton est donc modifié pour prendre en compte cette évolution législative.

### **3.1.4 Modifications portant sur l'article 7 du règlement de la zone UC**

La modification de la règle va dans le sens de la loi ALUR, en permettant une densification supérieure à celle prévue par le PLU actuellement en vigueur.

### **3.1.5 Modifications portant sur l'article 7 du règlement des zones UI, 1AUI**

La modification de la règle va dans le sens de la loi ALUR, en permettant une densification supérieure à celle prévue par le PLU actuellement en vigueur.

### **3.1.6 Modifications portant sur les articles 11 du règlement – bâti annexe**

Le PLU vise ici à un léger assouplissement de la règle, en portant la surface concernée de 15 à 20 m<sup>2</sup>.

### **3.1.7 Modifications portant sur les articles 11 – capteurs solaires**

La modification proposée, en passant la surface des capteurs de 30% d'un rampant à 50% de la surface totale du toit, permettra de poser une surface de capteurs solaires légèrement plus importante que dans le PLU actuellement en vigueur, tout en maintenant une bonne intégration du bâti dans le site environnant.

### **3.1.8 Modifications portant sur l'article 12 du règlement de la zone UA**

Le PLU adoucit un peu la règle de stationnement dans le centre-bourg, constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> pas de parking exigé, ensuite un parking par 60 m<sup>2</sup>, auparavant un parking par 40 m<sup>2</sup> dès le départ. La règle antérieure est considérée comme trop pénalisante, notamment pour les petits projets, intéressant une surface de plancher réduite.

### **3.1.9 Modifications portant sur le COS**

La loi ALUR publiée au journal officiel du 26/03/2014 supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Par voie de conséquence, depuis son entrée en vigueur le 26 mars 2014, les règles de COS inscrites dans le règlement ne sont donc plus opposables aux autorisations d'urbanisme depuis cette date. Le règlement du PLU de Fronton est donc modifié pour prendre en compte cette évolution législative.

### **3.1.10 Modifications portant sur les carences en alimentation en eau potable**

L'étude concernant la capacité du réseau AEP à supporter une densification liée à la suppression du COS, montre que certains secteurs souffrent de carence en eau potable.

Cette carence nécessite la fermeture de zones non encore urbanisées.

De même, les zones urbaines (UBa, UC) qui souffrent de carences en eau potable ne pourront pas accueillir de nouveaux logements tant que le réseau AEP n'aura pas été renforcé.

Dans le cadre de la révision prochaine du PLU, la commune de FRONTON établira un calendrier des travaux de renforcement du réseau AEP (avec détermination des secteurs à renforcer en priorité).

D'ores et déjà pour 2015, des travaux de renforcement sont en cours à Pourradel.

Les modifications que cette carence en eau potable entraîne sont explicitées en détail dans la notice explicative faisant partie du dossier d'enquête.

***Cette deuxième modification du PLU, suite à la promulgation de la Loi ALUR, apparaît comme nécessaire au commissaire enquêteur, compte tenu des difficultés de l'alimentation en eau potable qui ne manqueraient pas d'apparaître, suite à la densification induite par la dite Loi.***

***La priorité est donc de renforcer le réseau AEP, dans cette attente la fermeture à la construction de zones entières semble indispensable ; c'est là le sujet majeur de cette modification, les autres points apparaissent comme mineurs au regard des conséquences de la carence en eau potable.***

### **3.1.11. Autres modifications : modification de classement de la parcelle 448p :**

Une partie de la parcelle 448 (2000m<sup>2</sup>) est reclassée dans la zone urbaine UB qui la jouxte.

Un cabinet médical est établi dans la parcelle 636, en zone UB. Le propriétaire en visage une extension de son cabinet, pour y accueillir de nouveaux patients en cardiologie, radiologie ; l'extension nécessite une surface de l'ordre de 2000m<sup>2</sup> et ne peut être envisagée dans cette parcelle ; la parcelle 448 (incluse dans la zone 1AUa, îlot 5) et la parcelle 636 (incluse dans la zone UB) constituent la même unité foncière. Pour favoriser l'émergence de ce projet que la commune de FRONTON considère comme d'intérêt général pour la vie de la cité, une partie de la parcelle 448 est détachée afin de la reclasser en zone UB. Cette modification mineure ne remet pas en question l'esprit de l'orientation d'aménagement de la zone AUa du Colombier, îlot 5.

***Le commissaire enquêteur constate que l'information du public a été faite conformément aux obligations légales.***

***Le présent projet de modification n°2 du PLU a pour objectif de procéder à la mise en conformité avec la Loi ALUR, et à éviter les conséquences d'une carence en eau potable qui ne manquerait pas d'apparaître avec la densification induite par la dite Loi.***

***Le commissaire enquêteur considère donc que le projet de modification n°2 du PLU prend bien en compte la problématique de la Loi.***

## **3.2 Analyse des observations**

### **3.2.1. Observations verbales**

#### **3.2.1.1. Permanence du mardi 20 octobre 2015**

**Observation verbale P01:** M. Francis BARRIERE, 70, chemin du Moulin  
Fronton

Souhaite que sa parcelle n°450 section H feuille 000H02 soit constructible.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P02:** Mme anonyme, las Coustans Ouest

Souhaite que sa propriété classée Nh, qui jouxte la zone UBae, soit classée en UB.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P03:** M. Salvatoré PALMISANO, route de Montauban  
Fronton

Propriétaire de la parcelle n°1067 rte de Montauban. Ce terrain était classé constructible, il souhaitait le donner à sa fille pour qu'elle y construise son logement, aujourd'hui il ne peut pas car il a été classé en inconstructible sans qu'il en soit prévenu.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Le commissaire enquêteur ne comprend cependant pas l'exclusion de cette seule propriété de la zone Uc.

**Observation verbale P04:** Mme Régine GIRALDI, 965, avenue de Grisolles  
Fronton

Propriétaire des parcelles n° 114, 115, 116 route de Pompignan classées en zone A, souhaite qu'elles passent en UB.

Copropriétaire des parcelles n° 527 classée en zone Nh chemin de Carretou et 886, chemin de Boujac classée en zone A, souhaite qu'elles soient constructibles.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P05:** M. et Mme CONTIN Vigoulet Auzil

Anciens habitants de Fronton qu'ils ont quitté pour des raisons professionnelles, ils ont conservé une parcelle n° 704 et 706 mitoyenne de leur ancienne habitation route de Campsas. Ils souhaitent pouvoir y construire une maison pour se réinstaller à Fronton pour la retraite.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P06:** M. Pierre SARBACH, chemin de Pouradel Fronton

Souhaite s'équiper en panneaux photovoltaïques, il a noté le passage de 30% à 50% de la surface de toit, ne comprend pas comment ces pourcentages sont définis, pourquoi pas 100% ?

**Commentaire du CE :**

Le commissaire enquêteur n'a pu répondre à la question et lui a suggéré de se rapprocher du service de l'urbanisme et éventuellement des élus, adjoint à l'urbanisme ou maire.

**Observation verbale P07:** M. Emile DECOTTIGNIES, Fronton

Propriétaire de terrains en UBa et 2AU, qui passent en UBae et 2AUe, il vient consulter la modification et s'interroge quant à la programmation dans le temps des travaux et de l'urbanisation du secteur.

**Observation verbale P08:** M. RUBIO société Palladio à Castelnaud d'Estretfonds

Vient s'informer afin de connaître les éventuelles incidences de cette modification sur son projet en zone UA Fronton centre.

**Commentaire du CE :**

Le commissaire enquêteur lui a conseillé de prendre une copie des pages 8 à 13 du règlement écrit, de l'étudier et d'éventuellement revenir pour consigner un dire sur le registre.

**3.2.1.2. Permanence du samedi 07 novembre 2015**

**Observation verbale P09:** M. FARDOU Rolland 55, route de Fabas, Fronton  
Propriétaire de la parcelle n° 867 sur le chemin VC43, il souhaite qu'elle soit constructible.

Le pétitionnaire a remis au CE un courrier et un plan en appui de sa demande.

*(Voir annexe C1)*

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P10:** MM. DELBREIL Jean-Paul et David, 125, chemin Caillol Fronton

Propriétaires des parcelles n°529 A, B, C classées en zone agricole, chemin de Caillol, souhaitent que la limite de constructibilité soit alignée de la parcelle n° 528 à la parcelle n° 630.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit aux pétitionnaires ; il leur a été conseillé de renouveler leur demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P11:** M. IZARD Jean-Pierre, 12, allée Jean Ferran, Fronton  
Venais consulter le dossier et se faire expliquer la raison de cette modification.

**Observation verbale P12:** M. GEORGES Vincent 835, route de Campsas, Fronton  
Propriétaire des parcelles n°5050et 506 souhaite qu'elles soient constructibles.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P13:** M. LE PEN René, 255, chemin Pierres, Fronton  
Souhaite pouvoir agrandir sa maison, conformément à la Loi ALUR ; pour ce faire la limite entre la zone UC et Nh doit être légèrement déplacée, l'idéal serait qu'elle soit reculée afin de permettre la construction des 2 côtés de la voie.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P14:** Mme DANHIER Colette, Canals  
Souhaite que leur propriété sise au lieu dit « Saint Sirq » d'une superficie de 83a80ca, classée en zone 2AUI devienne constructible.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P15:** Mme BENECH Aurélie, 2, impasse du Front Vert, Fronton  
Est venue consulter et constate qu'il n'y a pas de modification autour de sa propriété.

**Observation verbale P16:** M. et Mme BOURG Fabien, Fronton  
Viennent d'acheter le terrain sis section F n° 1431classé en zone UBa.  
Ont un Certificat d'Urbanisme et vont déposer le permis de construire.  
Constatent que après la modification du PLU leur terrain serait classé en UBae, ce qui le rendrait provisoirement fermé à la construction, alors que selon l'étude NALDEO, la modélisation ne décèle pas de déficience en eau potable ; de plus le service des eaux consulté confirme qu'il n'y a pas de problème pour une habitation sur ce terrain de 2500 m².

**Commentaire du CE :**

Le commissaire enquêteur a vérifié la véracité des dires des pétitionnaires et relève donc l'incohérence du plan de zonage avec le plan de NALDEO qui détermine les zones où la constructibilité doit être fermée ; cette distorsion devra être corrigée sur le plan de zonage du PLU.

**Observation verbale P17:** Mme RINALDI Isabelle 340 chemin Pierres Fronton  
Propriétaire de la parcelle n° 156 classée A, souhaite qu'elle soit constructible.  
Dit ne pas comprendre comment la servitude d'accès a disparu du plan cadastral.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

S'agissant de la servitude d'accès, aucun terrain, selon la législation, ne pouvant être enclavé, le commissaire enquêteur lui a conseillé de rechercher les plans cadastraux antérieurs pour situer temporellement « l'oubli » ou l'erreur matérielle.

**Observation verbale P18:** M. et Mme MAIZIERES route de Fabas Fronton  
Propriétaires de la parcelle H 665 de 36a79ca au lieu dit « Bordevielle classée A, souhaitent qu'elle soit constructible.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P19:** M. DELMAS Jean-Louis 700 chemin de Gransac, Fronton  
Propriétaire de diverses parcelles derrière le collège classées 2AUL, souhaite qu'elles soient classées en UB, ou bien que la collectivité les achète.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Concernant l'éventuel achat par la collectivité, le commissaire enquêteur pense que le maintien d'un terrain en situation de blocage, sans programme temporel de réalisation s'apparente à une atteinte à la propriété.

**Observation verbale P20:** M. DECOTTIGNIES  
Confirme les dires de M. et Mme BOURG, car c'est sa fille qui leur a vendu le terrain.

**Observation verbale P21:** Anonyme

Est venue s'assurer que le classement en zone A ou N des terrains autour de sa propriété ne changeait pas, car elle ne voudrait pas avoir de nouveaux voisins.

**3.2.1.3. Permanence du jeudi 19 novembre 2015**

**Observation verbale P22:** M.ROUX Eric chemin de Cotité Fronton  
Je suis propriétaire des terrains n°333 chemin de Cotité classé UBa et n°340 et 851 impasse Lissard classé A.

Je constate que le premier n'est pas impacté par la modification du PLU pour raison de manque d'eau potable.

Je souhaiterais que les deux autres passent en UBa ; en contre partie je suis disposé à consentir un droit de passage pour d'éventuels réseau AEP et assainissement.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Le CE note que la proposition de droit de passage pour des réseaux divers peut intéresser la collectivité.

**Observation verbale P23:** M. anonyme

Vient s'informer sur le projet de modification.

**Observation verbale P24:** M. CHARRUE Gérard 12, rue Sautié Fronton  
Propriétaire de la parcelle n° 532 classée 2AUe, je venais m'informer pour savoir quand elle sera ouverte à la construction.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire, à qui le CE a expliqué que son terrain ne pourrait maintenant être ouvert à la construction que lorsque les travaux concernant le réseau AEP seraient réalisés.

**Observation verbale P25:** M. anonyme

Souhaite que les terrains situés à l'Ouest, classés 2AUI soient ouverts à la construction.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P26:** Mme anonyme

Est venue pour voir les impacts de la modification sur sa propriété.

**Observation verbale P27:** M. anonyme

Souhaite que ses terrains classés A et N soient constructibles.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P28:** M. SILVE Gérard 700 chemin du Cotité Fronton  
Je souhaite agrandir ma maison d'une pièce, mais la limite entre la zone UBa et la zone A passe sur ma maison, il faudrait reculer cette limite d'une douzaine de mètres sur la parcelle n°1317.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P29:** M. FERRIERES Christian 22, rue de la Guinguette Fronton



Je souhaite que mon terrain situé à Caudeval, classé en zone A et jouxtant la zone UC soit constructible.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

**Observation verbale P30:** M. DELBREIL Alain 3480 route de Grisolles Fronton

Je suis propriétaire du terrain n° 457 classé A qui jouxte la zone UC, je souhaiterais qu'il soit constructible.

**Commentaire du CE :**

Cette demande n'entre pas dans l'objet de l'enquête, ce qui a été dit au pétitionnaire ; il lui a été conseillé de renouveler sa demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

### **3.2.2. Observations registre**

**Observation Registre 01 :** du 20 octobre 2015, M. Barrière Francis

Il s'agit de la confirmation écrite de la déclaration verbale faite au CE ce même jour, notée et commentée ci avant (OVP01).

**Observation Registre 02 :** du 20 octobre 2015, M. et Mme Contin

Il s'agit de la confirmation écrite de la déclaration verbale faite au CE ce même jour, notée et commentée ci avant (OVP05).

**Observation Registre 03 :** du 20 novembre 2015, M. SOLOMAS

Constata que les terrains dont il est propriétaire dans l'ilot n°5 classé 1AU, sera classé 2AUe.

### **3.2.3. Observations reçues par courrier**

**Observation Courrier 01 :** Courrier M. Rolland FARDOU

Ce courrier a été remis par le pétitionnaire en confirmation de son observation verbale n° 09 analysée ci avant.

*(Voir annexe C1)*

**Observation Courrier 02 :** Courrier Mme Mireille DEUCHST, 140, chemin de Pourradel, Fronton

*(Voir annexe C2)*

**Remarque CE :**

Les vœux de la pétitionnaire ne sont pas clairement exprimés, à l'exception de « la révision du COS », qui est supprimé par la Loi ALUR.

## **3.3 Position de la Mairie de Fronton suite aux questions du Commissaire Enquêteur**

### **3.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse et questions du Commissaire Enquêteur au Maître d'Ouvrage à l'issue de l'enquête**

*(Le procès-verbal intégral figure en annexe n° D1)*

Le commissaire enquêteur a rencontré le lundi 30 novembre 2015 M. Carvalho, adjoint en charge de l'urbanisme, et Mme Peyranne DGS. Il leur a remis un exemplaire de son procès verbal de synthèse et ses pièces jointes qu'il a commenté.

## **Procès-verbal de Synthèse**

**Référence :** Code de l'environnement, article R.123-18

**Pièces jointes :** Observations verbales reçues, observations du registre et courriers reçus.

### **1. Rappel de la procédure**

Le Maire de Fronton a demandé par courrier du 08 juillet 2015 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête sur la modification n°2 du PLU.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 16 juillet 2015, a désigné Michel AZIMONT en tant que titulaire et Guy JOUVES comme suppléant.

Enfin l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours entiers et consécutifs, du mardi 20 octobre au vendredi 20 novembre 2015 inclus.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

### **2. Résumé comptable des observations**

- 30 observations orales ont été recueillies par le commissaire enquêteur ;
- 03 observations ont été consignées dans le registre d'enquête ;
- 02 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur ;
- Aucune association n'a produit de contribution.

### **3. Synthèse des observations**

Sur les 32 observations produites au total (car les 2 observations du registre confirment des observations verbales, et de même pour 1 courrier)

- ⇒ 21 ne concernent pas l'objet de l'enquête, soit 65.6 % ;
- ⇒ 1 concerne le photovoltaïque, soit 3.1% ;
- ⇒ 11 concernent le projet, soit 34.3% ; les pétitionnaires venant pour l'essentiel s'informer.

Le maître d'ouvrage est invité à répondre, au regard de chacun des thèmes abordés par les pétitionnaires, à toutes les observations reçues (verbales, sur registre et par courrier), dont le texte est joint au présent PV.

### **4. Questions du commissaire enquêteur**

- 1) Afin d'éviter une pénurie d'eau potable, conséquence prévisible de la densification voulue par la Loi ALUR, vous fermez des zones constructibles.

Quelles dispositions envisagez vous de prendre afin d'inciter les habitants à économiser l'eau, par exemple quant à l'équipement des robinets, aux chasses d'eau des toilettes, à l'arrosage des jardins, etc... ?

- 2) La présente modification du PLU va entraîner pour certains propriétaires la perte (temporaire ?) de la constructibilité de leur bien, ce que certains assimilent à une attaque d'un droit constitutionnel : le droit de propriété.

Quelle dispositions comptez-vous prendre (études des travaux à réaliser en urgence, programmation temporelle des dits travaux, programmation budgétaire prioritaire, et c...) afin de donner un minimum de visibilité aux propriétaires impactés ? Comment comptez-vous les tenir informés ?

### 3.3.2. Extrait des réponses de la Mairie de Fronton

Le mémoire en réponse de la Commune, a été adressé par courriel du 15 décembre 2015. Ne figure ci-inclus que les réponses de la Mairie au procès verbal de synthèse.

*(Le mémoire en réponse intégral de la Mairie est en annexe n° D2)*

## REPONSES AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**RECLAMATION VERBALE N°1** : M. Francis BARRIERE souhaite que sa parcelle H450 soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°2** : Anonyme souhaite que sa propriété classée Nh, qui jouxte la zone UBae, soit classée en UB

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU. L'anonymat et le manque d'indications, notamment sur les références cadastrales de la parcelle, rendent la réclamation inexploitable.

**RECLAMATION VERBALE N°3** : M. Salvatore PALMISANO souhaite que sa parcelle n°1067 route de Montauban soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°4** : Mme Régine GIRALDI souhaite que ses parcelles n°114, 115, 116, classées en zone A, soient constructibles

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°5** : M. et Mme CONTIN souhaite que sa parcelle n°704 route de Campsas soit constructible

**Réponse de la commune :** Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°6 :** M. Pierre SARBACH souhaite s'équiper en panneaux photovoltaïques : il a noté le passage de 30% à 50% de la surface du toit, et ne comprend pas comment ces pourcentages sont définis, pourquoi pas 100%

**Réponse de la commune :** L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre la possibilité d'équiper la toiture en panneaux photovoltaïques, et une bonne intégration du bâti dans le site environnant ; le point d'équilibre, qui avait été fixé à 30% de la surface de la toiture lors de la première modification du PLU, a été revu à la hausse dans la présente modification pour une plus grande souplesse ; par ailleurs dans le cas général (en dehors des toits terrasses), la toiture des constructions est à 2 pentes, et seule une des pentes est généralement bien exposée pour obtenir un rendement optimal ; le fait de généraliser les toitures équipées en panneaux solaires n'est pas de nature à assurer une bonne intégration du bâti dans le site environnant.

**RECLAMATION VERBALE N°7** : M. Emile DECOTTIGNIES, propriétaire de terrains et zone UBa et 2AU, qui passent en UBae et 2AUe, s'interroge sur la programmation dans le temps des travaux et de l'urbanisation du secteur

**Réponse de la commune** : Cette question est pertinente et constitue un enjeu important dans le cadre de la révision du PLU : à ce titre, une étude spécifique sera réalisée dans le cadre de la révision en étroite collaboration avec le syndicat des eaux ; elle permettra de définir les coûts pour la collectivité afférents au renforcement du réseau AEP, et d'établir une hiérarchisation des travaux à mener.

**RECLAMATION VERBALE N°8** : M. RUBIO, société Palladio, vient s'informer afin de connaître les éventuelles incidences de la modification sur son projet en zone UA

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°9** : M. Roland FARDOU souhaite que sa parcelle n°867, vc43, soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°10** : MM. Jean Paul et David DELBREIL, propriétaires des parcelles n°529 A, B, C souhaitent que la limite de constructibilité soit alignée de la parcelle n°528 à la parcelle n°630

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°11** : M. Jean Pierre IZARD vient s'informer au sujet de la modification

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°12** : M. Vincent GEORGES souhaite que ses parcelles n°505 et 506, route de Campsas, soient constructibles

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°13** : M. René LE PEN souhaite pouvoir agrandir sa maison ; pour ce faire, la limite entre la zone UC et Nh doit être légèrement déplacée

**Réponse de la commune** : Cette demande ne peut pas être prise en compte dans la présente modification : elle relève de la loi Macron, datée du 12/08/2015, qui remet en cause les pastillages (Nh) tout en autorisant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitat en les encadrant réglementairement. Cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°14** : Mme Colette DANHIER souhaite que sa propriété classée en zone 2AUI devienne constructible

**Réponse de la commune** : La zone 2AUI est une réserve foncière réservée à moyen ou long terme aux établissements industriels, artisanaux et commerciaux. La commune examinera dans le cadre de la révision du PLU la pertinence du maintien ou non de cette zone, et établira un calendrier d'ouverture de l'ensemble des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation.

**RECLAMATION VERBALE N°15** : Mme Aurélie BENECH vient s'informer au sujet de la modification

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°16** : M. et Mme Fabien BOURG viennent d'acheter la parcelle F1431 classée en zone UBa ; ils constatent que cette parcelle est classée en UBae dans la présente modification, alors que selon l'étude NALDEO, la modélisation ne décèle pas de déficience en AEP ; de plus, le service des eaux confirme qu'il n'y a pas de problème pour une habitation sur ce terrain de 2500m<sup>2</sup>

**Réponse de la commune** : La parcelle F1431 est située dans le quartier du Buguet. Contrairement à ce que déclarent M. et Mme BOURG, l'étude NALDEO propose la fermeture de l'ensemble de la zone UB de ce quartier compte-tenu des résultats de la modélisation et des dysfonctionnements actuels dans l'alimentation en eau potable. Comme indiqué dans la notice explicative (page 24 : zone UB/UBa du quartier du Buguet), seule l'extrémité est du quartier du Buguet (initialement classée en UBa) souffre de carence en réseau AEP ; c'est ce secteur (dans lequel 13 logements sont possibles) qui est par conséquent classé en UBae dans l'attente d'un renforcement du réseau AEP : dans ce secteur, si effectivement la construction d'un logement est possible, comme l'indique d'ailleurs le syndicat des eaux, la capacité actuelle du réseau AEP ne permet pas la construction de l'ensemble des dents creuses du secteur. Par conséquent, la commune le classe en zone UBae dans l'attente de la révision du PLU (confer la réponse de la commune à la réclamation n°7)

**RECLAMATION VERBALE N°17** : Mme Isabelle GIRALDI souhaite que sa parcelle n°156, classée en zone A, soient constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°18** : M. et Mme MAIZIERES souhaitent que leur parcelle n°H665, au lieu-dit Bordevielle, soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°19** : M. Jean Louis DELMAS souhaite que sa propriété classée en zone 2AUL devienne constructible en UB, ou que la commune les achète

**Réponse de la commune** : La zone 2AUL est une réserve foncière à vocation sportive ou de loisirs réservée à moyen ou long terme. La commune examinera dans le cadre de la révision du PLU la pertinence du maintien ou non de cette zone, et établira un calendrier d'ouverture de l'ensemble des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation.

**RECLAMATION VERBALE N°20** : M. DECOTTIGNIES confirme les dires de M. et Mme BOURG

**Réponse de la commune** : Confer réponse de la commune à M. et Mme BOURG (réclamation n°16).

**RECLAMATION VERBALE N°21** : Anonyme venue s'assurer que le classement en zone A ou N des terrains autour de sa propriété ne changeait pas

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°22** : M. Eric ROUX, propriétaire des parcelles n° 340 et 851 impasse Lissard, souhaite que ces parcelles, actuellement classées en zone A, soient constructibles

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU.

**RECLAMATION VERBALE N°23** : Anonyme vient s'informer au sujet de la modification

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°24** : M. Gérard CHARRUE, propriétaire de la parcelle n°532 classée en 2AUe souhaiterait savoir quand la zone sera ouverte à la construction

**Réponse de la commune** : Confer réponses de la commune aux réclamations n°14 et 19 : la commune examinera dans le cadre de la révision du PLU la pertinence du maintien ou non de cette zone, et établira un calendrier d'ouverture de l'ensemble des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation

**RECLAMATION VERBALE N°25** : Anonyme souhaite que les terrains classés en 2AUI soient ouverts à la construction

**Réponse de la commune** : Confer réponses de la commune aux réclamations n°14, 19, 24: La commune examinera dans le cadre de la révision du PLU la pertinence du maintien ou non de cette zone, et établira un calendrier d'ouverture de l'ensemble des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation

**RECLAMATION VERBALE N°26** : Anonyme vient s'informer au sujet de la modification

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la commune

**RECLAMATION VERBALE N°27** : Anonyme souhaite que ses terrains soient constructibles

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU. L'anonymat et le manque d'indications, notamment sur les références cadastrales de la parcelle, rendent la réclamation inexploitable.

**RECLAMATION VERBALE N°28** : M. Gérard SILVE souhaite agrandir sa maison et demande d'agrandir la zone UBa d'une douzaine de mètres pour qu'il puisse réaliser son projet

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU

**RECLAMATION VERBALE N°29** : M. Christian FERRIERES souhaite que son terrain situé à Caudeval, classé en zone A et jouxtant la zone UC soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU

**RECLAMATION VERBALE N°30** : M. Alain DELBREIL souhaite que sa parcelle n°457, classé en zone A et jouxtant la zone UC soit constructible

**Réponse de la commune** : Cette demande relève de la procédure de la révision et ne relève pas donc pas de la présente modification ; cette demande pourra être reformulée dans le cadre de la procédure en cours de la révision du PLU

**RECLAMATION ECRITE N°1** : M. Francis BARRIERE souhaite que sa parcelle H450 soit constructible

**Réponse de la commune** : confer réclamation orale n°1.

**RECLAMATION ECRITE N°2** : M. et Mme CONTIN souhaite que sa parcelle n°704 route de Campsas soit constructible

**Réponse de la commune** : confer réclamation orale n°5.

**RECLAMATION ECRITE N°3** : M. SOLOMAS constate que les terrains dont il est propriétaire dans l'îlot 5 initialement classé en 1AU, est reclassé en 2AUe dans la présente modification ; il précise que cette modification a des conséquences sur ses perspectives personnelles

**Réponse de la commune** : La notice explicative a explicité la carence en eau potable dans la zone 1AUa de Colombier/Labordette/Matrasou en page 16 et suivante : l'étude NALDEO a conclu en un déficit de pression de l'eau dans le quartier et a proposé la fermeture des îlots 2 à 4 de la zone 1AUa et la limitation de l'urbanisation dans les îlots 1 et 5. En ce qui concerne les îlots intitulés 1 et 5 dans la 1ère modification, la commune de Fronton laisse ouvert à l'urbanisation le projet prioritaire de l'école (îlot 1) ainsi qu'une partie de l'îlot intitulé 5 dans la 1ère modification (à concurrence de 1.9Ha qui correspond aux 38 nouveaux logements possibles selon Naldéo, sur la base de 20 logements/Ha ;



l'objectif de mixité sociale est prise en compte dans l'OAP correspondante). Le reste des îlots intitulés 1 et 5 dans la 1ère modif. sera fermé à l'urbanisation de façon à ne pas dépasser le plafonds des 378 logements possibles selon l'étude NALDEO. (on rappelle que l'enveloppe des différents îlots a été remaniée pour plus de lisibilité).

**RECLAMATION ECRITE N°4 (courrier) :** Mme Mireille DEUCHST s'oppose à la révision du COS

**Réponse de la commune :** La révision du COS n'est pas du ressort de la commune ; elle est imposée par la loi ALUR ; c'est précisément cette loi qui a amené la commune à réaliser la présente modification

Mme Mireille DEUCHST émet un certain nombre de propositions : création de trottoirs en périphérie du centre-ville ; création d'un rond-point au carrefour de la route de Castelnau et de la route de Toulouse ; création d'un centre médical avec parking ; création d'espaces de jeux dédiés aux jeunes enfants

**Réponse de la commune :** Ces propositions intéressantes ne relèvent pas de la présente modification mais elles relèvent du PADD de la révision en cours du PLU.

## REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**QUESTION N°1 :** Afin d'éviter une pénurie d'eau potable, conséquence prévisible de la densification voulue par la loi ALUR, vous fermez des zones constructibles. Quelles dispositions envisagez-vous de prendre afin d'inciter les habitants à économiser l'eau, par exemple quant à l'équipement des robinets, aux chasses d'eau des toilettes, à l'arrosage des jardins, etc... ?

**Réponse de la commune :** Cette question ne relève pas directement du PLU. Pour autant, la commune fera des recommandations allant dans le sens d'une économie d'eau dans les foyers, notamment au travers d'une note insérée dans le bulletin municipal par exemple. Par ailleurs, la commission communale développement durable a souhaité engager une démarche d'économie d'eau au niveau des plantations publiques en s'entourant des conseils de l'association Arbres et Paysages d'Autan pour le choix de plantes n'ayant pas un fort besoin en eau et pour des préconisations de paillage afin de limiter l'évaporation et donc l'arrosage. Ces actions, récentes, seront communiquées à la population et viendront compléter les recommandations à l'attention des foyers. Enfin, la commune consciente de l'importance à accorder à la préservation de la ressource en eau a engagé une opération d'amélioration du ratio en distribution et délimitant les secteurs où sont constatées des fuites sur le réseau d'eau potable et en répondant à l'appel à projet, lancé par l'agence de l'eau Adour-Garonne, visant à réduire les pertes sur le réseau. Le programme, si la commune est retenue par l'Agence de l'Eau, portera sur 3 ans de travaux en particulier dans les quartiers de Rastel, Cotité, Saumaté.

**QUESTION N°2 :** La présente modification va entraîner pour certains propriétaires la perte (temporaire ?) de la constructibilité de leur bien, ce que certains assimilent à une atteinte d'un droit constitutionnel : le droit de propriété ? Quelles dispositions comptez-vous prendre (étude des travaux à réaliser en urgence, programmation temporelle des dits travaux, programmation budgétaire prioritaire, etc...) afin de donner un minimum de visibilité aux propriétaires impactés ? Comment comptez-vous les tenir informés ?

**Réponse de la commune :** Cette question a été abordée dans la notice explicative, page 13 : « Dans le cadre de la révision prochaine du PLU, la commune de FRON-  
TON établira un calendrier des travaux de renforcement du réseau AEP (avec détermination des secteurs à renforcer en priorité) ». Ce travail ne peut être réalisé dans le cadre de la présente modification car il demande une longue concertation avec le gestionnaire du réseau qui devra établir des devis visant au renforcement du réseau AEP ; ce n'est qu'après connaissance des travaux à réaliser, des coûts afférents, et de la politique communale (comme privilégier la densification du centre-bourg, qui est du reste demandée par le SCOT) que la commune pourra hiérarchiser les travaux de renforcement du réseau AEP à entreprendre, et établira un calendrier précis. La commune a missionné un bureau d'études chargé de donner suite à la modélisation du réseau d'eau potable dans une phase de préconisations techniques et chiffrées des tronçons à réhabiliter. Ces préconisations feront l'objet d'une programmation budgétaire pluriannuelle. Une concertation avec la population sera menée sur ce sujet dans le cadre de la révision du PLU.

**Remarques du CE sur les réponses de la Mairie de Fronton :**

**Le commissaire enquêteur note, concernant l'observation verbale n°16, une différence entre la position du Maire adjoint à l'urbanisme et la DGS exprimée lors de la rencontre à l'occasion de la remise du PV de synthèse le 30 novembre 2015, et les écrits de la Mairie dans son mémoire en réponse. Dans sa réponse écrite la Mairie, contrairement aux propos tenus lors de la réunion précitée, semble avoir oublié que les pétitionnaires sont titulaires d'un certificat d'urbanisme qui leur ouvre des droits qui ne doivent pas être ignorés, et qu'ils ont déposé un permis de construire...**

**Le commissaire enquêteur regrette que les études et la programmation des travaux de renforcement du réseau AEP n'aient pas été lancées prioritairement, afin que les propriétaires impactés par la présente modification aient une meilleure visibilité quant à la durée de leur préjudice.**

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont transmis à Monsieur le Maire de Fronton et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Le 21 décembre 2015,

Le commissaire enquêteur :

Michel AZIMONT

## 4. ANNEXES

### **ANNEXES A :**

- ⇒ A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 16 juillet 2015
- ⇒ A.2. Arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015, relatif à la prescription de l'enquête publique

### **ANNEXES B :**

- ⇒ B.1. Affiche
- ⇒ B.2. Main courante affichage Mairie du 01 octobre 2015
- ⇒ B.3. Publications sites internet Mairie
- ⇒ B.4. Insertions dans la Dépêche du Midi
- ⇒ B.5. Insertions dans le Petit Journal

### **ANNEXES C :**

- ⇒ C.1. Courrier Rolland FARDOU
- ⇒ C.2. Note Mireille DEUCHST

### **ANNEXES D :**

- ⇒ D.1. Procès verbal de synthèse
- ⇒ D. 2. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton

**ANNEXES A**

**A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 16 juillet 2015**

**A.2. Arrêté du Maire de Fronton du 23 septembre 2015, relatif à la prescription de l'enquête publique**

**ANNEXES B :**



## **B.1. Affiche**

**B.2. Main courante affichage Mairie du 01 octobre 2015**

### **B.3. Insertion site internet Mairie**

**B.4. Publications dans la Dépêche du Midi des 01 et 21 octobre 2015**

**B.5. Publications dans le Petit Journal des 03 et 22 octobre 2015**

**ANNEXES C :**

## **C.1. Courrier Rolland FARDOU**

**C.2. Note Mireille DEUCHST**



**ANNEXES D :**

## **D.1. Procès-verbal de synthèse, questions du commissaire enquêteur**

## **D.2. Mémoire en réponse de la Mairie de Fronton**