

COMMUNE de FRONTON

(Haute-Garonne)

Arrêté prescrivant la modification n°1 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 en date du 13 novembre 2019 ayant décidé de modifier le PLU ;

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

Depuis plusieurs mois, suite à son entrée en vigueur, le PLU révisé a été le support d'application du droit des sols sur la Commune, offrant un certain retour d'expériences, avec notamment des difficultés d'application de certaines règles, des erreurs d'écriture ou une sévérité inutile. Il s'agit d'évolutions relativement mineures qui concernent principalement le règlement écrit, n'affectent pas les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mais qui pourraient conduire dans certains cas à accroître les droits à construire de plus de 20%. C'est pourquoi, il est proposé de réaliser ces changements par une modification avec enquête publique, régie par les articles du code de l'urbanisme susmentionnés.

Il s'agira notamment de résoudre les difficultés suivantes qui ont, d'ores-et-déjà, été relevées :

- Revoir les règles de construction en zones UBae et UCe, qui apparaissent comme bien trop restrictives, plus encore qu'en zone agricole ou naturelle, en 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 dans les différentes zones, alors qu'elles s'avèrent erronées par rapport aux dispositions du schéma communal de gestion des eaux pluviales,
- Apporter plus de clarté quant à la lecture et à l'appréciation des règles de recul d'implantation par rapport aux voies publiques, notamment en zone UB, alors que celles-ci ont été parfois mal comprises,
- Apporter plus de souplesse et de simplicité quant aux règles de stationnement définies dans les zones U et AU, alors que celles-ci s'avèrent parfois trop exigeantes et imposent un nombre de places de stationnement, dans certains cas, excessif,
- De la même manière, il s'avère à l'usage que les exigences en matière de matériaux à utiliser pour les toitures, en zones U et AU, sont inutilement trop précises et contraignantes,
- La délimitation d'une zone spécifique, nommée zone UF, visait à définir un règlement spécifique aux zones commerciales, avec un règlement restrictif en matière de destinations autorisées, excluant la possibilité de logements. La délimitation de cette zone inclut toutefois une parcelle habitée, qui n'est pas nécessairement destinée à muter pour accueillir du commerce. Afin de ne pas pénaliser les occupants de cette parcelle, mais plus largement de réétudier les contraintes et difficultés engendrées par ce zonage, il est proposé d'apporter des solutions au PLU qui permettront de lever cette contrainte excessive.

.../...



Par ailleurs, la procédure de modification pourra être l'occasion d'intégrer quelques éléments de mise à jour du PLU, au regard de quelques évolutions :

- La Commune a été destinataire d'un nouveau périmètre, actualisé, de co-visibilité autour des monuments historiques, qui constitue une servitude d'utilité publique. Il apparaît donc nécessaire de mettre à jour le PLU sur ce point
- Des schémas illustratifs et des précisions, non opposables mais tout de même à visée explicatives, qui concernent les exemptions à la règle pour les articles 4.3 de différentes zones s'avèrent souvent mal compris par les personnes souhaitant consulter le PLU ou par des porteurs de projets de construction. Il apparaît de ce fait nécessaire d'être plus explicite et clair,
- Remettre à jour la numérotation des emplacements réservés et la liste quand les terrains ont été acquis ou le projet abandonné.

Arrête.

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

1. Apporter divers compléments et améliorations au règlement écrit, au regard des premiers mois d'application du PLU. Il s'agit en particulier de :

- a) Revoir les seuils de construction pour les extensions et annexes établis en zones UBae et UCe, sans pour autant remettre en cause ce classement spécifique lié à une problématique d'adduction en eau potable,
- b) Corriger les règles écrites en matière de gestion des eaux pluviales pour appliquer avec plus de justesse les dispositions du schéma communal de gestion des eaux pluviales,
- c) Repréciser, ponctuellement pour la zone UB, les règles de recul d'implantation par rapport aux voies publiques,
- d) Alléger les exigences et simplifier les règles de stationnement définies dans les zones U et AU,
- e) Apporter plus de souplesse sur la question des matériaux de toiture en zones U et AU,
- f) Solutionner une difficulté ponctuelle de zonage rencontrée en zone UF (destinée aux projets commerciaux), soit en revoyant le contour de la zone pour exclure une parcelle résidentielle, soit en permettant les constructions résidentielles en zone UF,
- g) Ponctuellement, et notamment au regard d'une relecture attentive du règlement écrit, il pourra être apporté quelques correctifs mineurs complémentaires, visant à assouplir, corriger légèrement ou rendre plus explicites les règles écrites en zones urbaines ou à urbaniser,
- h) Apporter des précisions dans l'écriture des OAP et notamment adapter les règles en matière de gestion des ordures ménagères au regard des nouvelles modalités de collecte de ces dernières »

2. Apporter des précisions dans l'interprétation des règles d'urbanisme et mettre à jour le PLU

- a) Intégration du périmètre actualisé de co-visibilité autour des monuments historiques au PLU, au titre des servitudes d'utilité publique
- b) Repréciser les schémas illustratifs et les précisions apportées sur les exemptions à la règle pour les articles 4.3 de différentes zones,
- c) Supprimer un emplacement réservé et remettre à jour le liste et la numérotation
- d) A la lecture attentive du règlement écrit notamment, il pourra également être apporté quelques précisions complémentaires destinées à faciliter la lecture et la compréhension du PLU.

.../...



Article 2. 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 chargé 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 3. 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 4. 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 5. Le présent arrêté sera transmis au 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 22 novembre 2019

Le Maire,



Hugo Cavagnac

Hugo Cavagnac

Transmission en Préfecture le :

Affichage en Mairie du AU

Publication au recueil des actes administratifs le :

Mention dans le journal le :