

# **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**

## **I. RAPPORT D'ENQETE PUBLIQUE**

Enquête publique du 24 juin 2021 au 23 juillet 2021

Commissaire Enquêteur : Monsieur Philippe BON

Destinataires :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
- Monsieur le Maire de la commune de Fronton

## **PREMIERE PARTIE**

### **I - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

## **SOMMAIRE DU RAPPORT**

### **CHAPITRE I. LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE FRONTON**

#### **1.1 Objectifs de l'enquête publique**

#### **1.2 Objectifs de la modification N°1 du PLU**

#### **1.3 Présentation des évolutions apportées au Plan Local d'urbanisme**

1.3.1 Les modifications apportées au règlement écrit

1.3.2 Les modifications apportées au règlement graphique

1.3.3 Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.3.4 Les modifications apportées au plan des Servitudes d'utilité publique

#### **1.4 Cadre réglementaire du projet présenté à l'enquête**

#### **1.5 Cadre juridique de l'enquête publique**

#### **1.6 Concertation préalable à la modification du PLU**

### **CHAPITRE II. LA REVISION ALLEGEE N°2 du PLU DE FRONTON**

#### **2.1 Objectifs de l'enquête publique**

## **2.2 Objectifs de la révision allégée**

## **2.3 Présentation des modifications**

2.3.1 Les évolutions apportées au Plan local d'urbanisme

2.3.2 Les modifications apportées au règlement graphique

2.3.3 Les modifications apportées au règlement écrit

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

## **3.1 Préparation et organisation de l'enquête publique**

3.1.2 Contacts préparatoires

## **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. OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DES PPA ET DU PUBLIC**

**4.1 Observations et avis des Personnes Publiques Associées**

**4.2 Observations du public**

**4.3 Avis du commissaire enquêteur**

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

### **Généralités sur la commune**

La commune de Fronton se situe au Nord du Département de la Haute Garonne. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique entre deux grands pôles urbains : la métropole toulousaine et l'agglomération montalbanaise. Elle est facilement accessible grâce à un réseau routier structurant dont l'autoroute A62 qui relie Toulouse à Bordeaux et de deux échangeurs.

La commune de Fronton, située au cœur du vignoble du Frontonnais, connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 2000 avec une population de 6076 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Sur le plan économique, la commune se caractérise par une dominante viticole et agricole avec 70 % de la surface communale. Fronton est située au cœur du vignoble du Frontonnais de renommée nationale et internationale avec une AOP Fronton.

La commune constitue un pôle économique complémentaire à l'échelle du SCOT Toulousain et du bassin de vie du Frontonnais. La commune comprend deux zones d'activités économiques et deux zones d'activités commerciales.

Fronton possède un cadre de vie paysager environnemental remarquable qui contribue à son attractivité démographique et résidentielle. Ses richesses ont été retranscrites dans le PLU à travers différents outils réglementaires.

### **1.1 Objectifs 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.

## **1.2 Objectifs de la modification n°1 du PLU**

Après plus d'un an de mise en application du PLU, il s'est avéré nécessaire pour la commune 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 L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La mise en application des règles du PLU a permis ainsi à la commune 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.

La modification n°1 du PLU s'inscrit donc dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire de la commune, aux évolutions législatives récentes. Elle répond aussi positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Enfin, la modification N°1 a pour but de préciser des points de règlement afin de faciliter la compréhension du règlement écrit et son application.

Il est rappelé également que la commune de Fronton, parallèlement à cette procédure de modification, mène deux autres procédures de révisions allégées : une première révision allégée en vue de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone naturelle sur préconisation de l'Etat pour l'aménagement de l'activité métaux au lieu-dit Groussac avec la création d'un parking pour les camions. Une autre révision allégée portant sur l'adaptation du règlement graphique et écrit en zone UB en vue de la réduction ponctuellement du contour d'une zone naturelle au profit de la zone urbaine dans un espace déjà urbanisé

### **1.3 Présentation des modifications**

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.

#### **1.3.1 Les modifications visant à préciser des points du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et son application**

##### **- Modification de l'article 2 des zones UB et UC -secteurs UBae et UCe**

L'objet est de revoir les règles de construction en zone UBae et UCe qui apparaissent comme 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.

L'objet de la modification est aussi d'assouplir les possibilités d'extension des constructions existantes en surélevant le plafond maximum de la surface de plancher autorisé de 200 m<sup>2</sup>. La commune propose de modifier les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions existantes et futures en rehaussant les plafonds de 20 % pour les constructions situées en premier et 12 % pour les constructions situées en second rang.

Il s'agit aussi de corriger 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,

##### **- Modification des schémas illustratifs insérés à l'article 4 des zones UB et UC relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

L'objectif est d'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 ces règles ont été parfois mal comprises

L'objectif est aussi de supprimer les distances d'éloignement par rapport aux constructions principales et notamment de corriger des erreurs matérielles. Il convient donc d'assurer la cohérence entre la règle écrite et le schéma illustratif associé.

**- Suppression des dispositions permettant la réalisation de logements de fonction au sein des zones d'activité économique**

L'objet de la modification consiste à supprimer de l'article 2 des zones UI et des zones 1AUI les possibilités de constructions de logements de fonction dans les zones d'activité économique.

**- Modification de l'article 4 des zones UI et 1AUI relatifs à l'emprise au sol des constructions.**

La commune souhaite faire évoluer les règles d'emprise au sol dans ces zones d'activité en augmentant le coefficient d'emprise au sol de 60 % à 80 %. En effet, la densification des espaces bâtis notamment à vocation économique constitue un enjeu majeur pour limiter l'étalement urbain.

**- Modification de l'article 7 des zones UI et 1AUI relatif au stationnement**

L'objectif est d'apporter plus de souplesse et de simplicité quant aux règles de stationnement définies dans les zones UI et 1AUI alors que celles-ci s'avèrent parfois trop exigeantes et imposent un nombre de places de stationnement dans certains cas excessif.

**- Modification de l'article 9 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU, 1AUI et 1AUL relatif à la gestion des eaux pluviales.**

Une annexe relative aux eaux pluviales au schéma directeur de gestion des eaux pluviales a été insérée en annexe du règlement écrit. Les règles proposées au sein de l'article 9 s'avèrent erronées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est proposé un renvoi systématique à cette annexe.

**- Modification de l'article 2 des zones A et N**

L'objectif de la modification de cet article est d'autoriser ponctuellement les abris pour animaux de loisirs et de préciser les dispositions applicables au camping à la ferme. La modification vise à corriger la rédaction initiale afin de préciser qu'un lien doit être impérativement établi pour le camping à la ferme avec une exploitation agricole.

**- Modification de l'article 2 de la zone A.**



L'objet de la modification consiste à introduire la possibilité d'implanter des ouvrages et des installations nécessaires à l'irrigation. L'article 1 interdit strictement toutes constructions et installations non mentionnées à l'article 2 de la zone agricole, il est nécessaire de procéder à cet ajustement.

- **Modification des articles 5 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU,1AUI,1AUL, A et N relatifs à l'insertion architecturale urbaine paysagère et environnementale des constructions.**

Dans l'application du PLU des difficultés sont apparues concernant les vérandas et verrières, le type de revêtement des toitures ou les toitures terrasses. L'objectif de la modification consiste à déroger les verrières, vérandas et toitures des règles de pente comprises entre 30 et 35% en cohérence avec l'architecture locale. De plus, la commune souhaite également assouplir les règles relatives à l'édification des toitures terrasses. Après la modification le pourcentage des toitures terrasses autorisé sera de 50% au lieu de 30% initialement fixé par le PLU de 2019. Enfin, les règles relatives à l'implantation d'éoliennes par rapport aux limites séparatives seront harmonisées dans les zones UE, UF, UI, 1AUI.

- **Modification des articles 4 des zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUL, 2AU, 2AUI, A et N relatifs à la hauteur maximale des bâtiments annexes.**

L'objectif consiste à remédier au choix de fixation d'une hauteur maximale pour les bâtiments annexes lors de la révision du PLU. La règle initialement proposée de 3,5m au faîtage est trop restrictive et contraint à des demandes d'autorisation d'urbanisme. L'objectif est d'adapter la règle et de porter la hauteur des annexes à 3,5m à l'égout.

- Clarifier et préciser les exigences en matière de matériaux à utiliser pour les toitures en zone U et AU, souvent inutilement trop précises et contraignantes,
- Réétudier les contraintes et les difficultés engendrées par la délimitation d'une zone spécifique UF avec un règlement restrictif spécifique aux zones commerciales en matière de destinations autorisées excluant la possibilité de logements,
- Intégrer dans cette procédure de modification des éléments de mise à jour du PLU au regard de quelques évolutions notamment une servitude d'utilité

publique en raison d'un nouveau périmètre actualisé de co visibilité autour des monuments historiques

### **1 .3.2 Les modifications visant à préciser des points du règlement graphique**

#### **- Evolutions mineures apportées aux emplacements réservés (numérotation et dénomination)**

L'objet est de corriger des erreurs matérielles relatives à l'emplacement réservé n°68 (chemin du Birou).

Il s'agit aussi de regrouper deux emplacements réservés n° 57 et 58(chemin de Pourradel) ayant le même objet en un seul numéro n°57 pour lever toute difficulté liée à l'instruction des droits des sols.

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°65 car il s'avère être mal positionné puisqu'il divise une unité foncière en deux sur laquelle un projet de construction d'une habitation est à l'étude.

#### **- Suppression des périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles figurant au règlement graphique**

Ces périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles et viticoles relèvent du RSD et de la législation sur les ICPE. Comme aucune disposition du code de l'urbanisme ne rend obligatoire l'inscription de ces périmètres sur le règlement graphique, la présente modification consiste à supprimer cette information du règlement graphique afin de lever les difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### **- Correction de trame CIZI figurant au règlement graphique**

A la suite d'une remarque de la DDT qui rappelle qu'il est inutile de reporter sur le règlement graphique les deux contraintes, la CIZI et la CIZI affinée, l'objet de la modification a pour but de supprimer la trame CIZI du règlement graphique au bénéfice du maintien de la CIZI affinée.

#### **- Correction d'une erreur matérielle dans la légende du règlement graphique**

L'objet de la modification porte sur la correction concernant la référence à l'article du code de l'urbanisme qui porte sur le changement de destination. Donc, la mention à l'article L151-16 doit être remplacée par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

## - **Evolution ponctuelle du périmètre de la zone UF du Buguet**

Lors de la révision du PLU les secteurs destinés aux activités commerciales ont été classés en zone UF assorties d'une réglementation adaptée.

L'objet de la modification consiste à reclasser un bâtiment collectif d'habitation de la zone UF en zone UB. Il s'agit de la parcelle section OF n°1515.

### **1.3.3 Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP**

Lors de la révision du PLU, la Commune a engagé une réflexion globale sur le développement des modes actifs de déplacements concernant notamment les mobilités douces.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique en faveur d'une mobilité optimale et durable pour tous, la commune souhaite préciser les principes de déplacements doux dans le plan général des OAP. Deux secteurs font l'objet d'une adaptation, le secteur centre-ville et le quartier Lambic.

### **1.3.5 Les modifications apportées au plan des servitudes d'utilité publique**

A la suite d'une remarque de la DDT rappelant que la carte informative des zones inondables ne constitue pas une servitude d'utilité publique et ne doit pas apparaître sur le plan des SUP, il convient de procéder à la modification en supprimant du plan des servitudes d'utilité publique, la CIZI et la CIZI affinée.

## **1.4 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.

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. Elle respecte le principe de protection et de préservation de l'environnement.

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.

### **1.5 Cadre juridique et 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. LA REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2.1 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

De 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

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

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.

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.

## **2.3 Présentation des évolutions apportées au règlement écrit et graphique**

Les modifications de révision allégée n°2 du PLU portent sur le reclassement ponctuel de deux secteurs urbains densément bâtis et classés initialement en zone N, en zone UB le long du ruisseau du Verdure et l'insertion dans le règlement écrit de la zone UB de règles de constructibilité adaptées prenant en compte le risque d'inondation en aléa faible à moyen et de la proximité avec le ruisseau du Verdure.

### **2.3.1 Les modifications apportées au règlement graphique**

L'objet de la révision allégée n°2 porte sur le reclassement de secteur urbanisé classé en zone naturelle (N) au PLU approuvé en avril 2019 en zone urbaine (UB).

Le classement en zone naturelle des secteurs à caractère urbanisé dense est particulièrement pénalisant pour plusieurs terrains avec une restriction forte des droits à bâtir.

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.

### **2.3.2 Les modifications apportées au règlement écrit**

#### **- Modification des articles 1,2,4 et 5 de la zone UB.**

L'objectif consiste à intégrer dans ces articles des dispositions visant à encadrer strictement les droits à bâtir dans les secteurs qui font l'objet d'un reclassement de la zone N vers la zone UB et concernés par l'aléa inondation défini par la CIZI de la Haute-Garonne.

La modification de l'article UB-1 vise à rappeler que toutes les constructions et occupations du sol sont strictement interdites dans les zones soumises à l'aléa inondation excepté celles autorisées sous condition à l'article UB-2.

La définition des règles d'emprise au sol des constructions existantes et projetées a été soumise à une étude qui a permis de proposer des règles adaptées à la réalité du terrain. En outre, il a été pris en compte la définition



de l'emprise au sol hydraulique qui a été complétée dans la partie définition du règlement écrit pour lever toutes difficultés de compréhension de la règle et d'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'article UB-4 relatif à la hauteur maximale des constructions projetées est complété dans le but d'imposer obligatoirement la réalisation d'un étage pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Enfin, la commune propose d'intégrer à l'article UB-5 pour tenir compte de l'aléa inondation faible à moyen, l'obligation de réaliser des clôtures hydrauliquement transparentes de manière à garantir l'écoulement des eaux.

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

Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la révision allégée régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que parallèlement à cette procédure de révision allégée, la commune de Fronton conduit deux autres procédures de révision allégée portant sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et une modification de droit commun portant sur des corrections mineures des orientations d'aménagement et de programmation et de son règlement écrit et graphique. Ces trois procédures sont menées parallèlement en vue d'une enquête publique unique.

## **2.5 Cadre juridique du projet de révision allégée n°2**

La révision allégée n°2 du Plan Local d'urbanisme s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme. Elle porte sur la réduction des zones naturelles au profit de la zone urbaine sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD approuvé en avril 2009. Elle permet d'assurer le caractère urbain des zones aujourd'hui bâties tout en redéfinissant des règles de constructibilité proportionnées au niveau d'aléas définis dans le cadre de la CIZI affinée de Haute-Garonne. Elle n'augmente pas l'exposition des populations et des biens au risque inondation puisque les règles d'urbanisme ainsi définies sont strictement encadrées en termes de destination de constructions autorisées sous condition et de gabarit des constructions.

La révision allégée n°2 du PLU s'inscrit dans le respect des normes plans et schémas supérieurs. Les PPRN et PPRT, le SDAGE et la réglementation des ICPE ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire.

Par ailleurs, la révision allégée n°2 du PLU est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux servitudes d'utilité publique annexées au dossier de PLU approuvé en 2019.

La procédure de révision allégée n°2 du PLU est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Nord Toulousain et veille à limiter les pollutions, les nuisances et les expositions aux risques technologiques et naturels.

La révision allégée s'inscrit aussi dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000
- La loi Urbanisme et Habitat de 2003
- La loi Engagement National pour le Logement de 2006
- La loi Engagement National pour l'environnement de 2010
- La loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové de 2014
- La loi Portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018
- La loi Relative à l'Egalité et la Citoyenneté de 2017

Le projet de révision allégée ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et de l'urbanisme.

La révision allégée ainsi que les modifications ponctuelles du règlement graphique et écrit envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune. Elles visent à adapter les droits à bâtir en fonction de l'aléa du risque inondation connu en lien avec le ruisseau du Verdure sur les secteurs concernés.

La procédure de révision allégée a pour but de reconnaître le caractère urbanisé de certaines parties du territoire se situant au sein de l'aléa faible à moyen défini par la CIZI affinée de la Haute-Garonne.

Les adaptations du PLU issues de la révision allégée ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Par ailleurs, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale et relève de l'examen au cas par cas qui doit être soumise à l'autorité compétente en matière d'environnement (MRAe Occitanie).

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 er 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 Décision de mise à l'enquête publique**

En application de l'arrêté municipal du 22 novembre 2019 prescrivant la modification du PLU, de la délibération en date du 13 novembre 2019 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU, par arrêté du maire en date du 31 mai 2021, il est décidé de procéder à une enquête publique unique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune et la révision allégée n°2 du PLU.

### **3.4 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)

### **3.5 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 et par courrier électronique à l'adresse suivante : [plu-revision2018@mairie-fronton.fr](mailto:plu-revision2018@mairie-fronton.fr), et 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 encouragée 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 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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.

### **3.8 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. AVIS ET OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC**

### **4.1 Consultations des Personnes Publiques associées (PPA)**

#### **4.1.1 Consultations 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** a demandé 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** a demandé 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 ont proposé 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 ont proposé 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 a souhaité 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 a suggéré 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 a souhaité 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** a donné un avis favorable au regard du caractère urbanisé des deux secteurs concernés par la procédure de révision allégée.

### **5.1.2 Consultation des Personnes Publiques Associées sur la modification N°1 du PLU**

**La Communauté de communes du Frontonnais** est concernée par le PPR lié au retrait et gonflement des argiles (SUP PM1). La représentation graphique de la servitude apparaît bien sur le plan des servitudes d'utilité publique. La légende sera néanmoins complétée.

Elle est également concernée par les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques et réseaux de télécommunication.

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été également saisies par la commune de Fronton :

- Le Conseil Départemental de la Haute- Garonne,
  - La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
  - La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
  - La Direction Départementale des Territoires (DDT31),
  - La Commission Départementale de Protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- **La Mission Régionale de l'Autorité environnementale ( MRAE)**

A la suite de la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1 du PLU de Fronton déposée par la commune ,la MRAE 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 limités, 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.

#### **4.1 Observations du public**

Au total, pendant ses trois permanences, le commissaire enquêteur a enregistré 18 remarques ou observations dont 12 contenues dans des courriers ou mails et 6 observations reçues au cours des entretiens avec des administrés.

##### **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.

##### **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°OB 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.

**Entretien avec 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.

**Entretien avec 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.

**Entretien avec 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.

**Entretien avec 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.

**Enregistrement du courrier 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 40m 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.

**Enregistrement d'un mail 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 ?

**Enregistrement d'un mail en date du 10 juillet 2021 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.

**Observations 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.

**Enregistrement d'un mail 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.

**Enregistrement d'un courrier 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.

**Enregistrement d'un courrier 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.

**Enregistrement d'un courrier 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 m2 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.

**Enregistrement d'un courrier 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.

**Enregistrement d'un courrier 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 Castelnau : 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.

**Enregistrement d'un courrier 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.

**Enregistrement d'un courrier de Monsieur Patrick Brunshwig, demeurant 1410 Route de Campsas 31620 Fronton.**

Monsieur Brunshwig 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.

**Enregistrement d'un courrier 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.

#### **4.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Au cours des trois permanences du commissaire enquêteur, le public a pu s'exprimer conformément à la réglementation soit en se déplaçant pour rencontrer le commissaire enquêteur soit en lui adressant des courriers ou des mails.

En première analyse, les observations ont porté pour partie sur la révision allégée n°2 du PLU et notamment sur la délimitation entre la zone naturelle et la zone urbaine. Les observations relevant de la modification n°1 du PLU ont porté sur les droits à construire et sur les autorisations d'urbanisme jugées trop strictes au regard du contexte communal. Enfin, les demandes des administrés ont porté essentiellement sur des demandes de classement des parcelles dont ils sont propriétaires en zone constructible.

Il est donc apparu très clairement au commissaire enquêteur que la plupart des demandes exprimées étaient hors du champ d'application de cette enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU et à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Fronton.

Fait à Castelsarrasin le 26 Août 2021

Le commissaire enquêteur

Philippe BON







