



Ville de Fronton

Arrêté modificatif redéfinissant les objectifs poursuivis de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de Fronton

Le Maire de la commune de Fronton ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et L. 153-37 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2022 autorisant le Maire à engager par arrêté la procédure de modification n°2 du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 18 juillet 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU et en définissant les objectifs ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2023 prenant acte des changements apportées aux objectifs de la procédure de modification n°2 du PLU et autorisant Monsieur le Maire à procéder aux correctifs nécessaires ;

Considérant que les travaux et études visant à établir le projet de modification n°2 du PLU ont également été l'occasion d'en affiner les objectifs et conduisent à apporter les changements suivants par rapport aux engagements initiaux :

Arrête

Article 1.

- Au regard de la nouvelle analyse des capacités d'urbanisation à vocation résidentielle encore mobilisables en zone U ou 1AU réalisée dans le cadre des premières études de la modification, il semble nécessaire de privilégier et d'organiser l'urbanisation de ce gisement avant d'envisager l'ouverture de zones à urbaniser différées (2AU). Dans le cadre de cette modification du PLU, il n'est donc pas projeté d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
- Les perspectives d'établissement de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein de la zone urbaine (U) afin d'encadrer des projets de renouvellement ou de densification urbaine ont évolué, au regard de l'analyse précise de la situation de chaque site à enjeu précédemment repéré. Ainsi, alors que

le déménagement de l'actuel Etablissement d'Hébergement Dépendantes (EHPAD) reste une perspective de moyen terme. Il est proposé de déterminer d'ores-et-déjà les nouveaux usages de ces bâtiments. En revanche, il est proposé d'affiner le périmètre de l'OAP « Centre-ville » sur la partie nord afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global et cohérent à cheval sur une zone U et 1AU.

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 031-213102023-20230929-29092023-AR

- Les études concernant le projet de requalification de l'actuel site de l'école maternelle Joséphine Garrigues, pour lesquelles une OAP reste effectivement projetée, ont mis en lumière la présence d'un territoire mitoyen à fort enjeu de recomposition urbaine, autour de l'impasse de la Marnière. Cet espace qui opère le lien entre le site de l'école et l'avenue de Grisolles, présente aujourd'hui un potentiel foncier intéressant mais dispose de caractéristiques ne facilitant pas une urbanisation immédiate, avec notamment une desserte routière insuffisante et non sécurisée nécessitant une concertation préalable avec la Direction des Routes du Conseil Départemental de la Haute-Garonne. De ce fait, afin d'avoir le temps nécessaire pour étudier les modalités d'urbanisation optimales, de déterminer un parti d'aménagement global et phasé dans le temps, il est proposé d'y établir un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Cet outil permet sur une durée déterminée d'étudier un projet global d'aménagement visant à restructurer cet ensemble foncier considéré comme stratégique à l'échelle de la ville, proche des commerces, services et équipements, compris dans le périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et s'inscrivant pleinement dans les exigences législatives en vigueur (Cf. Loi Climat & Résilience) dont les grands objectifs sont mentionnés à l'article L101-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- La volonté d'amélioration qualitative des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes est maintenue, avec des compléments importants en matière de qualité et d'organisation des projets urbains attendus. Dans cet esprit, il est également proposé de retravailler aux aspects de programmation et d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin de mieux organiser l'accueil en visant un développement démographique progressif et maîtrisé, dans le respect des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019.
- Pour terminer sur l'actualisation des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard du contexte et des besoins actuels, il est proposé de supprimer plusieurs OAP sectorielles, situées aux abords de l'avenue de Grisolles, de l'avenue Jean Bouin, en cœur d'opération de l'OAP « centre-ville » ou bien encore sur la pointe nord du secteur des « vigneron », dans la mesure où des opérations d'aménagement et de construction y ont désormais été réalisées et livrées. De ce fait, il est proposé un reclassement de ces secteurs urbanisés initialement classés en zone 1AU (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation) en zone U (zones urbanisées) au document graphique.
- La lecture attentive des dispositions réglementaires du PLU conduit également à proposer des améliorations complémentaires à celles déjà évoquées à la prescription de la modification du PLU. Il en est ainsi de :
 - La qualité bâtie exigée pour la réalisation d'annexes aux constructions principales,
 - La configuration de clôtures en zone naturelle (N) afin d'assurer une perméabilité à la faune sauvage,
 - L'homogénéisation des règles d'emprise au sol entre la zone UB et le secteur UBa par le biais d'une majoration de l'emprise au sol en UBa dès lors que les constructions sont raccordées à l'assainissement collectif.
- Plutôt que de modifier le règlement de l'ensemble de la zone UBae afin de permettre la réhabilitation d'un local technique public à proximité immédiate du cimetière, tel que prévu initialement, il est proposé que le bâtiment concerné soit reclassé en zone

spécifiquement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à son usage.

- Enfin, dans un souci d'amélioration et d'adaptation fine du contexte de la Commune, il est proposé de compléter l'identification des composantes suivantes :
 - Renforcement des éléments identifiés pour leur qualité paysagère et patrimoniale, au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
 - Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Au regard de ces évolutions, il est proposé de rectifier les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU comme suit :

1. Reprendre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes au PLU en vue d'en améliorer les exigences de qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale ou la progressivité du développement urbain,
2. Elaborer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou étendre une OAP existante sur plusieurs sites d'opportunité de densification ou de recomposition urbaine,
3. Supprimer les OAP sectorielles, en totalité ou en partie, pour lesquelles des opérations d'aménagement et de construction ont été réalisées,
4. Ajuster ponctuellement le zonage, entre sous-zones U, par souci de concordance aux OAP ou à la configuration et à l'occupation des lieux, et y adapter le cas échéant le règlement du PLU,
5. Etablir un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'impasse de la Marnière,
6. Changer d'affectation certains secteurs classés en zone UB Ae ou UCe, sur lesquels les restrictions à la construction n'ont plus lieu d'être en raison de la résolution du problème d'adduction en eau potable,
7. Simplifier le zonage et le règlement établis au niveau de la zone d'activités de la Dourdenne,
8. Ajuster, très ponctuellement, le contour de la zone U le long de l'avenue de Villaudric afin de corriger une erreur matérielle, suite à une décision de justice,
9. Ajuster et actualiser certaines prescriptions et servitudes du règlement du PLU, en particulier :
 - Les composantes de linéaires commerciaux à préserver, avec un besoin d'extension ponctuel de cette mesure conservatoire,
 - Les éléments identifiés au titre de leur qualité paysagère, environnementale ou patrimoniale (article L151-19 du code de l'urbanisme),
 - Le repérage des bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination,
 - Les emplacements réservés, en vue d'ajuster le périmètre de certains mais aussi d'en supprimer ou en ajouter au regard des besoins actuels,
10. Améliorer, conforter, compléter ou assouplir un certain nombre de règles écrites du PLU,
11. Apporter également différentes clarifications et informations au règlement du PLU en vue d'en améliorer la lisibilité et actualiser les éléments informatifs,
12. Corriger certaines erreurs matérielles précédemment commises,
13. Mettre à jour les annexes du PLU, notamment par ajout du cahier de prescriptions de voirie de la CC du Frontonnais et du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) délimité dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont la commune de Fronton est lauréate depuis Juin 2021.

Article 2. Les autres dispositions de l'arrêté prescriptif sont maintenues et confirmées.

Article 3. 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.

Fait à Fronton le 29 septembre 2023

Le Maire,




Hugo Cavagnac