

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2024 /10 du 11 avril 2024

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la modification n°2 du PLU de Fronton

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2022-57 en date du 11 juillet 2022 prescrivant une modification du PLU de Fronton,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-77 en date du 25 septembre 2023 prescrivant la redéfinition des objectifs poursuivis de la modification n°2 du PLU de Fronton,

Considérant le projet de modification n°2 du PLU de Fronton, reçu en date du 16 février 2024 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la délibération de prescription :

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. Élaborer 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. Établir un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'impasse de la Marnière, »

Considérant l'exposé des motifs et justifications pages 5 à 93 de l'additif au rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d'OAP, au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

Considérant, les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 11 avril 2024, dont un résumé est annexé à la présente Décision, et les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur la modification n°2 du PLU de **FRONTON**.

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de **FRONTON** de prendre connaissance des deux recommandations et des remarques avancées dans le relevé annexé à la présente décision

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 11 /04 /2024

Pour extrait conforme

**Le Président,
Philippe PETIT**

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2024 /10 du 11 avril 2024 :

Relevé des recommandations et des remarques sur la modification n°2 du PLU de la commune de Fronton

1 Recommandation :

1.1 Sur le périmètre de l'OAP secteur « Avenue de Grisolles »

Le syndicat a constaté un périmètre d'OAP différent entre sa représentation schématique dans le document « Cahier des OAP » (figure 2) et le règlement graphique (figure 4).



Figure 1 OAP secteur « Avenue de Grisolles » - Cahier des OAP du PLU en vigueur de Fronton



Figure 2 OAP secteur "Avenue de Grisolles" - Cahier des OAP p.67 du PLU de Fronton Modification n°2

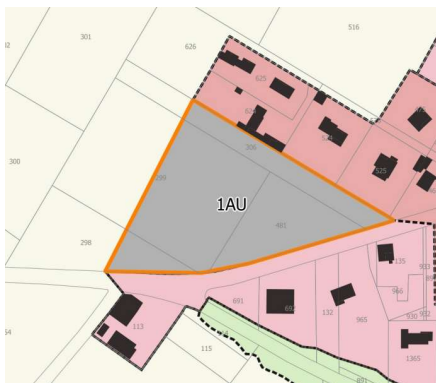


Figure 3. Règlement graphique en vigueur - PLU de Fronton

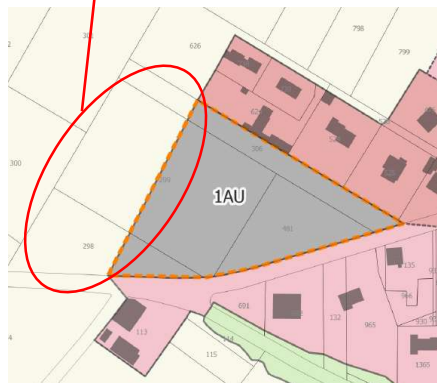


Figure 4. Règlement graphique modifié - PLU de Fronton Modification n°2

Recommandation : Il conviendrait de mettre en cohérence la représentation schématique de l'OAP avec le règlement graphique du projet de modification du PLU de Fronton.

1.2 Sur l'absence de phasage et de progressivité des besoins résidentiels

Au projet de règlement graphique et comme explicité dans la notice explicative, il est prévu six secteurs à urbaniser (zone 1AU) à vocation résidentielle ou mixte. Le règlement graphique délimite également plusieurs secteurs à urbaniser fermés (zones 2AU). Dans la majorité de ces secteurs, il est élaboré des Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) permettant de décrire les projets comprenant les choix d'aménagements et notamment le nombre de logements attendus. Il est prévu un phasage des opérations d'aménagement au sein de chaque OAP. En déduisant les logements déjà réalisés sur certaines phases de ces OAP, il est prévu la création d'environ 378 à 428 logements. Il est donc constaté un phasage des opérations d'aménagements dans chaque OAP, mais une absence de phasage globale des zones à urbaniser.

Le SCoT porte un objectif d'urbanisation maîtrisée, décliné notamment par la prescription 123 du D.O.O demandant aux documents de planification urbaine de déterminer des modalités d'ouverture progressive des zones à urbaniser.

Recommandation : Il conviendrait, dans la mesure du possible, de préciser un phasage pour les zones à urbaniser (zones AU) pour une recherche de maîtrise de l'accueil de population en fonction des capacités des équipements et réseaux.

2 Remarques :

2.1 Sur l'OAP Secteur « Garrigues » :

L'OAP secteur « Garrigues » traduit des orientations d'aménagement pour la requalification urbaine du site de l'école J. Garrigues afin d'accueillir majoritairement des logements et du commerce. Elle traduit plusieurs aménagements en termes de renouvellement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, de qualité urbaine et de paysage.

Remarque : Le SCoT porte un objectif d'aménagement et de requalification des espaces urbains qualitatif décliné notamment dans les prescriptions 121 et 122 du D.O.O. L'OAP répond à ces principes d'aménagements. La densité de 45 à 60 logements, la recherche d'une mixité sociale et de fonction ainsi que l'intégration du projet dans son environnement s'inscrit dans une véritable réflexion de projet urbain et de revitalisation de centre-bourg.

2.2 Sur le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Dans le cadre du projet de requalification du site de l'école maternelle J. Garrigues, le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a pour ambition de « *replacer le projet de recomposition du site de l'école à une échelle géographique plus large de manière à faire le lien avec les fonciers bâtis et non bâtis adjacents et les principaux pôles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de la ville.* » (notice explicative p.35-36).

Au projet de règlement écrit, à l'article UA-2, ce périmètre limite les droits à bâtir pour une période de 5 ans maximum, en permettant seulement l'extension des constructions existantes et les annexes dans une limite de 50m² de surface de plancher (notice explicative p.45). Ces règles permettent à la commune de maîtriser l'évolution de ce secteur afin de prendre le temps d'élaborer un projet d'ensemble sur le quartier.

Remarque : Le SCoT demande aux communes du territoire d'optimiser les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée. La prescription 113 demande à chaque document d'urbanisme de prioriser la production de nouveaux logements en densification, notamment par l'utilisation planifiée des possibilités de renouvellement urbain. Le PAPAG répond à cet objectif en intégrant au PLU de Fronton un outil participant à son renouvellement urbain. Le syndicat salue cette initiative de recomposition urbaine, contribuant à une urbanisation économe en espace.

2.3 Extension du périmètre de protection de diversité commerciale

La commune de Fronton décide d'étendre le périmètre existant de protection de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme afin de « *renforcer et sécuriser le commerce et l'artisanat de proximité dans son cœur de ville* » (notice explicative p.12). Le centre-bourg de Fronton est désigné comme secteur d'implantation de centralité urbaine dans le Document d'Aménagement Artisanat et Commercial (DAAC) du SCOT.

Remarque : La prescription 103 du DOO demande aux documents d'urbanisme de favoriser le maintien et le développement du commerce par priorité dans les centres-bourgs. Cette initiative répond à l'objectif du SCOT de privilégier le maintien et la dynamisation du commerce de centre-bourg.