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 1ère 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

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

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.

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).

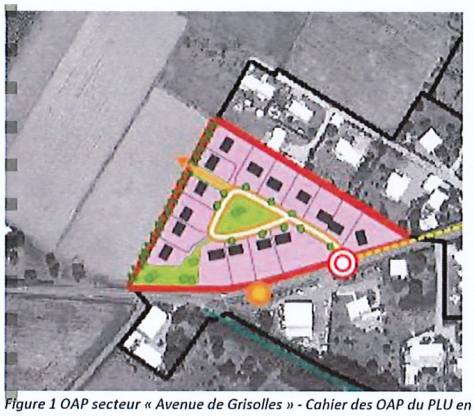


Figure 1 OAP secteur « Avenue de Grisolles » - Cahier des OAP du PLU en vigueur de Fronton

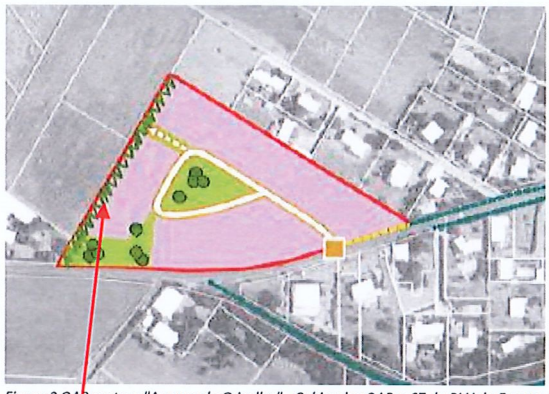


Figure 2 OAP secteur "Avenue de Grisolles" - Cahier des OAP p.67 du PLU de Fronton Modification n°2

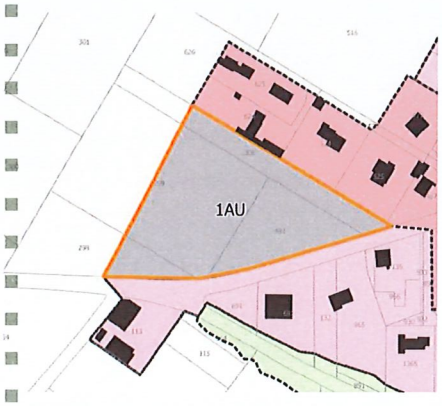


Figure 3. Règlement graphique en vigueur - PLU de Fronton

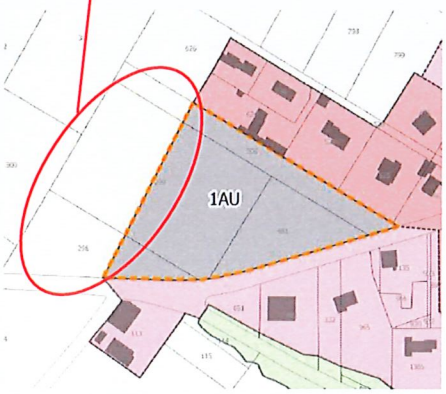


Figure 4. Règlement graphique modifié - PLU de Fronton Modification n°2

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.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

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 maîtrisé, 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.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Décision n° 2024 /11 du 25 avril 2024

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : Décision portant avis sur l'élaboration du PLU de Le Castéra

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 1ère 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 en date du 3 février 2017 prescrivant l'élaboration du PLU de Le Castéra,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023 arrêtant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Le Castéra,

Vu le courrier reçu de la commune de Le Castéra en date du 14 février 2024 sollicitant l'avis du syndicat,

Considérant, les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 25 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,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur l'élaboration du PLU de Le Castéra,

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de **LE CASTERA**, avant approbation de son élaboration de PLU, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base de la réserve, des recommandations et des remarques annexées 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.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Annexe à la Décision n° 2024 /11 du 25 avril 2024 :

Relevé de la réserve et des recommandations et remarques sur l'élaboration du PLU de la commune de Le Castéra

1 Réserve :

1.1 Sur l'espace naturel remarquable du SCoT à l'extrême sud de la commune :

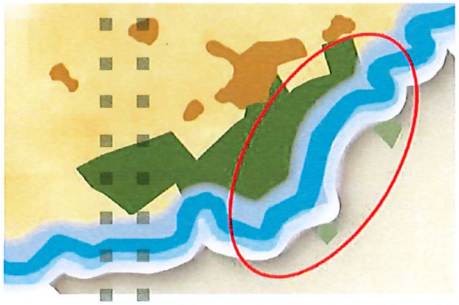
Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Le Castéra, *« des espaces naturels de qualité notable »* et *« des espaces naturels remarquables »*.
Pour rappel, ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation sauf cas exceptionnels (Prescriptions P22 à P27 du DOO du SCoT).

Ces espaces de biodiversité sont globalement bien repris sur les cartes de l'État Initial de l'Environnement et sont retranscrits en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière règlementaire par un zonage N (naturel) doublé sur les boisements d'une protection « Espace Boisé Classé » ou d'une protection surfacique au titre du L151-23 CU.

Selon la P22 *« le SCoT protège strictement les espaces naturels remarquables cœur de biodiversité du territoire afin de conserver leurs fonctionnalités écologiques actuelles »*. La P25 indique que les mesures de protection au PLU *« doivent permettre de conserver ou de rétablir dans un état favorable à leur maintien les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié sa délimitation »*.
En effet, les espaces naturels remarquables identifiés au SCoT doivent être protégés dans le but de préserver, voire d'accroître leur richesse naturelle, de développer la biodiversité et de construire un maillage écologique.

Réserve 1.1 : A l'extrême sud de la limite communale à proximité directe de la Save, un « espace naturel de qualité remarquable » est classé pour une partie au projet de règlement graphique en zone N avec EBC et pour l'autre partie en zone Ntvb sans protection surfacique.

Il conviendrait d'apporter des éléments de protections supplémentaires sur cet « espace naturel de qualité remarquable » du DOO du SCoT pour protéger cet espace de biodiversité notamment avec des mesures spécifiques adaptées pour préserver la vocation boisée et l'intérêt écologique du secteur.



Source : carte du DOO du SCoT NT

Source : Projet de PLU arrêté- Règlement graphique

Source : BD Ortho IGN

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

2 Recommandations :

2.1 Sur la densité et les formes urbaines :

a) Il est attendu pour « une autre commune avec assainissement collectif », une densité moyenne des constructions neuves, en zones U et AU, de 10 à 20 logements à l'hectare / 1000 à 1800m² de surface de plancher à l'hectare, à favoriser à l'échelle de la commune.
Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services..., en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser. (P116)

Le rapport de présentation, partie justification des choix, fait un bilan de la densité (page 193).
Il est affiché les éléments suivants :
« - Entre 2012 et 2023 le territoire a produit 24 logements sur 4.7 ha (source registre des permis et SITADEL), soit une densité de 5.1 logements/ha,
- Le PLU projette une densité moyenne de 20 logements/ha (50 logements sur 2.5 ha en intra urbain et en extension)
- Sur la période 2012/2030 sont donc projetés 74 logements (24+50) sur 7.2 ha (4.7+2.5), soit une densité de 10.3 logements / ha, Le PLU permettra de compenser la faiblesse de la densité sur les années passées et d'atteindre l'objectif ciblé par le SCOT Nord Toulousain ».

Recommandation 2.1.1 : Cette justification au rapport de présentation interroge. Si on reprend les données affichées au PLU, la densité à l'échelle de la commune pour la période 2011-2030 serait en dessous des objectifs du SCoT (P116). Ainsi, le syndicat recommande d'apporter de la clarté dans la justification du bilan de la densité pour justifier de la compatibilité au DOO du SCoT.

Calcul de la densité depuis le T0 du SCoT pour la commune de Le Castéra

	Logements		Surface (ha)	Densité
Depuis le T0 du SCoT (2012 à 2023) (page 193 du RP)	24		4,7	5,1 lgts/ha
Densification zone U (page 193 RP)	20		1,7	11,8 lgts/ha
Extension Route de Thil (étude de densification)	4		0,6	6,7 lgts/ha
Zone AU Pyrénées (carnet OAP)	4	6	0,4	10 à 12 lgts/ha
Zone AU Chemin de Ronde (carnet OAP)	10	12	1	10 à 12 lgts/ha
Total	62	66	8,4	
Densité totale	**7,3 lgts/ha à 7,8 lgts/ha**			

Densité au projet de PLU :
(38 à 42 lgts sur 3,4ha sur zones en extension)
10,3 lgts/ha à 11,3 lgts/ha

Source : Syndicat du SCoT NT sur la base des données du projet de PLU

b) Au projet de PLU, une OAP « Chemin de Ronde » a été élaborée sur la zone à urbaniser (zone AU) au nord du bourg. Ce secteur est desservi par l'assainissement collectif. L'OAP prévoit 10 à 12 logements sur 1ha soit une densité de 10 à 12 logements/ha en logements individuels.

Recommandation 2.1.2 : Il conviendrait *de viser le haut de la fourchette des objectifs de densité* sur ce secteur *soit 20 logements/ha,* compte tenu des éléments suivants :

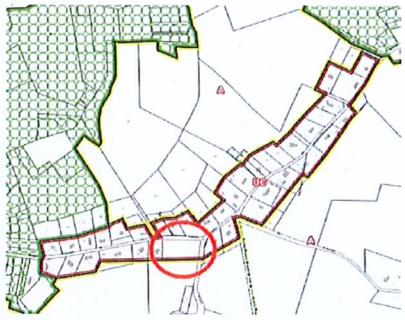
- La P45 préconise que *« la composition d'opérations urbaines doit nécessairement se réaliser en tenant compte de leur insertion dans le paysage mais aussi en s'articulant avec les formes bâties traditionnels et voisines ».* Le secteur étant à proximité directe du cœur de bourg dense et patrimoniale, l'intégration architecturale et paysagère du lotissement est un enjeu majeur pour conforter l'identité du village. La recherche d'une densité élevée peut être menée en travaillant sur la diversification des formes urbaines et la typologie des logements reprenant notamment l'identité du cœur de bourg.
- Pour mener un effet de rattrapage sur le bilan de la densité à l'échelle de la commune. Depuis le T0 du SCoT, la densité est de 5,1 logements/ha ce qui est en dessous des objectifs du SCoT (recommandation 2.1.1). En effet, il s'agit d'objectif de densité à attendre en constructions neuves qui s'applique en moyenne à la commune, ce qui implique de rechercher des secteurs favorisant la densité pour trouver une compensation et un équilibre.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

2.2 Sur l'étude d'intensification urbaine :

Dans l'étude d'intensification urbaine (page 175 à 177 du Rapport de Présentation), un secteur de 0,6ha a été identifié en tant qu'extension urbaine dans le hameau route de Thil. Cette extension a été traduite dans le projet de règlement graphique du PLU.

Source : Projet de PLU arrêté extrait étude d'intensification



Source : Projet de PLU arrêté Règlement graphique

Recommandation 2.2 : Le syndicat s'interroge sur ce secteur d'extension urbain. Selon la P119 du DOO du SCoT, *« l'extension urbaine d'un hameau est interdite »*. Il est seulement *« autorisé une densification de cette zone déjà urbanisée, incluant des parcelles disponibles en dent creuse ou la construction sur parcelles déjà bâties »*. Ainsi, il conviendrait d'apporter des éléments de justification sur le maintien de ce secteur en extension.

2.3 Sur le STECAL zone At :

Au projet du PLU, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone At a été créé pour un projet de développement d'une activité de restauration existante. Il est prévu au projet de règlement écrit sur cette zone At, une emprise au sol supplémentaire de 400m².

Recommandation 2.3 : Selon la P18 du DOO du SCoT, en zone agricole il peut être *« exceptionnellement admis des constructions et projets ponctuels délimités et circonscrits spatialement au strict nécessaire, si la localisation se justifie et s'il ne remet pas en cause la vocation agricole de ces zones »*. Dans la partie justification des choix, le syndicat recommande d'apporter des éléments de justification du projet attendu sur ce secteur (explication du périmètre retenu, aménagements projetés en plus des constructions existantes…) pour justifier de la compatibilité à cette prescription du SCoT.

3 Remarque :

3.1 Sur la densité prévue à l'OAP « Pyrénées » :

Dans le carnet des OAP, une OAP « Pyrénées » a été élaborée sur la zone à urbaniser (zone AUa) au sud du bourg dont la commune à la maitrise foncière. Elle prévoit 4 à 6 logements sur 0,4ha soit une densité de 10 à 12 logements/ha en logements individuels.

Remarque 3.1 : Il serait intéressant que la commune puisse étudier les possibilités d'aménagement pour rechercher une densité plus élevée sur ce secteur.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT®

FEUILLET DE CLÔTURE – DÉCISONS PRISES ENTRE LE 18 MARS ET LE 17 JUIN 2024

Liste des décisions prises :

DATE DÉCISION	N° DÉCISION	OBJET DÉCISION	Publié en date du	Exécutoire en date du
11/04/2024	2024 /10	Urbanisme – Décision portant avis sur la modification n°2 du PLU de la commune de Fronton	18/04/2024	18/04/2024
25/04/2024	2024 /11	Urbanisme – Décision portant avis sur l'élaboration du PLU de la commune de Le Castéra	30/04/2024	30/04/2024

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de ces actes.

Philippe PETIT,

Président

SM du SCOT Nord Toulousain P.F.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT