

ARRÊTÉ N° 2017/13



PORTANT SECOND AVIS SUR LA 1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

DE LA COMMUNE DE FRONTON



Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

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 n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 2014/10 du 17 juin 2014, donnant délégation du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme, notamment pour les modifications et révisions allégées relatives aux documents d'urbanisme,

Vu la délibération n° 2016/23 du 15 novembre 2016, portant subdélégation de ce même domaine du Président au 1^{er} Vice-président,

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2006 approuvant le PLU de la commune de Fronton,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2011 approuvant la modification n°1 de la commune de Fronton,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2016 approuvant la modification n°2 de la commune de Fronton,

Vu la délibération n° 2016-62 en date du 24 octobre 2016, prescrivant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU,

Vu l'arrêté n°2017/6 portant avis sur la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Fronton en date du 23 février 2017,

Considérant le projet initial de 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Fronton, reçu en date du 23 janvier 2017 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant le projet modifié de 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Fronton, reçu en date du 9 mars 2017 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant que le dossier nécessite d'être soumis à la CDPENAF pour avis, avant le début de l'enquête publique,

Considérant l'objet principal de la modification simplifiée exposé dans la notice de présentation du projet :

Création d'un STECAL au lieu-dit Coudournac, en vue d'autoriser des constructions qui ne sont pas autorisées par le code de l'urbanisme en zone agricole, afin de permettre l'aménagement d'une ferme viticole déjà existante. Il s'agit de préserver le bâti existant et permettre la construction de bâtiments à usage de bureaux et stockage ainsi que le développement ultérieur d'une activité de recherche et de développement en vigne, arboriculture et cultures légumières,

Considérant que l'arrêté n°2017/6 portant avis sur la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Fronton en date du 23 février 2017 émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte de ses préconisations.

ARRÊTE

Article 1 : Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain émet un avis favorable avec recommandations

Pour rappel de l'avis précédent, ce projet de création de ferme viticole participe au maintien des espaces agricoles ce qui répond aux attentes du SCoT.

De plus, la P18 favorise la possibilité de mettre en place des STECAL, de manière exceptionnelle, notamment en vue de projets de diversification et complément économique. L'objet de cette modification va dans le sens de cette prescription. En effet, le projet de ferme viticole permet le maintien de l'activité viticole et maraichère et diversifie les activités existantes par une activité de recherche et de services.

Dans le règlement graphique du 1^{er} projet de modification simplifiée, la surface du STECAL était conséquente d'environ 2,5ha et sa délimitation englobait des surfaces plantées en vignes ce qui n'était pas souhaité par le SCoT. Cette superficie laissait une marge injustifiée au développement et à l'étalement de l'activité. Le SCoT attendait une réduction de la taille du STECAL en reclassant au maximum du possible les plantations viticoles de la zone délimitée « Avr ».

Cette préconisation a bien été prise en compte avec une surface de STECAL réduite à 1,06 ha. Le zonage du STECAL au règlement graphique a été délimité en prenant en compte la partie concernée par le projet actuel et en anticipant une extension future de la partie hangar pour une superficie de 500m² d'emprise au sol. Les parcelles au sud du STECAL ainsi qu'une partie à l'Ouest du STECAL ont été reclassées en zone agricole.

Le 1^{er} projet de règlement écrit spécifique à la zone Avr précisait « *les constructions et installations sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale cumulée des constructions ne dépasse pas 5000 m² (existant et nouveau)* ». Cette obligation a été revue à la baisse en autorisant que les constructions et installations ne dépassent pas 2500m² de surface de plancher. De telles surfaces se justifient dans le cadre d'activités agricoles.

Article 2 : Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain émet les recommandations suivantes :

Le SCoT attendait dans son précédent avis que le règlement écrit du secteur « Avr » soit mieux encadrer. IL était notamment souhaité que les constructions à usage : "d'entrepôts" et "de bureaux et activités de services" soient autorisées à la condition qu'elles soient en rapport avec la diversification de l'activité viticole et agricole (article A2 secteur Avr). La nouvelle rédaction du règlement de la zone « Avr » en vue d'introduire les préconisations du précédent avis a été pris en compte partiellement. A l'article A2 les constructions et installations destinées aux entrepôts et bureaux ne sont toujours pas soumises à conditions. Sans plus de précision, des entrepôts et des bureaux sans aucun rapport avec le projet seront aussi autorisés.

De même dans la nouvelle rédaction de l'A2 pour le secteur Avr, le commerce et l'artisanat restent totalement interdits, la formule « autre que ceux autorisés sous conditions à l'article A2 suivant » n'a pas été reprise. Ceci pourrait être préjudiciable à l'extension de l'activité nécessitant, peut-être, une partie commerciale. Ne devrait-on pas les soumettre également à condition à l'article A2?

Article 3 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifié à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
à Villeneuve-lès-Bouloc, le 28 mars 2017

Par délégation de
Philippe PETIT, Président :

Edmond VINTILLAS,
Premier Vice-Président



Envoyé en préfecture le 28/03/2017

Reçu en préfecture le 28/03/2017

Affiché le



ID : 031-200003507-20170328-2017_13_A_03_28-AR