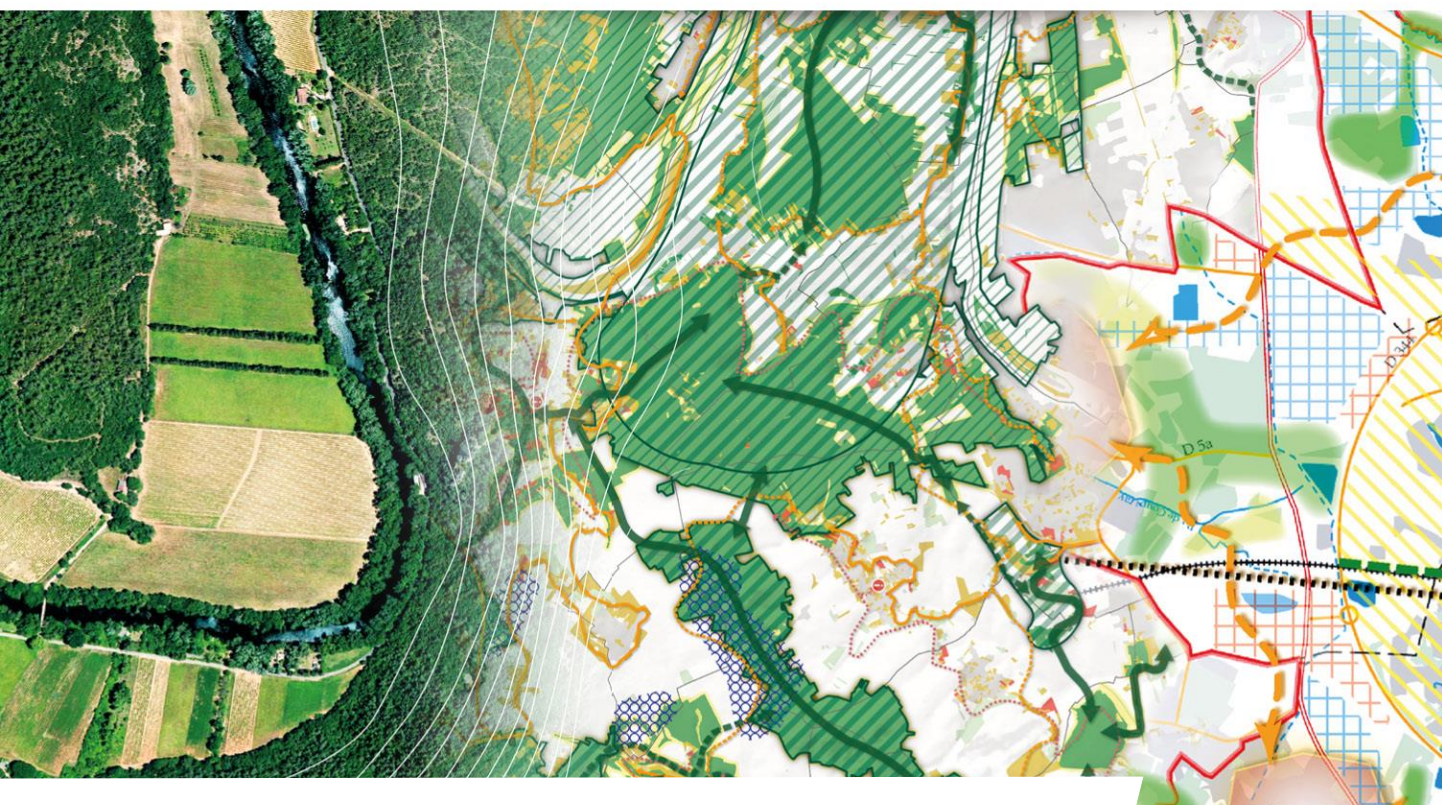




# CITADIA

une société  
du groupe **SCET**  
CONNECTIONS  
NOS TALENTS

## • Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FRONTON

Additif au rapport de présentation

GROUPEMENT

**CITADIA** (MANDATAIRE) / **EVEN**

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE<br>MODIFICATION N°2 DU PLU DE FRONTON .....   | 3  |
| 2. EXPOSÉ DU PROJET .....   | 5  |
| 3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS<br>APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU .... | 90 |

# 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE FRONTON

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fronton a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 avril 2019. Par la suite, le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Deux révisions allégées dont la première a été abandonnée
- Une procédure de modification

La commune considère nécessaire de procéder à la modification de son PLU. La modification n°2 a été délibérée en conseil municipal le 11 juillet 2022, suivi par un arrêté du 18 juillet 2022 qui est venu préciser les objectifs poursuivis et par une nouvelle délibération datant du 25 septembre 2023 ayant affinée les objectifs.

Cette nouvelle délibération est le fruit d'une année de réflexion et d'études à l'échelle de la commune. Cette durée a permis à la commune d'affiner le projet de modification de son PLU en écartant un certain nombre d'objets prévus à la base, en précisant d'autres et en ajoutant de nouveaux. Parmi les évolutions se trouvent :

- La non-ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU : prévue initialement, l'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, a révélé la nécessité de privilégier et d'organiser l'urbanisation des gisements fonciers encore disponibles avant d'envisager l'ouverture de zones à urbaniser différées (2AU)
- Des évolutions dans les OAP concernées
- Des modifications dans les dispositions réglementaires
- Des modifications de zonage
- Des modifications dans les prescriptions ponctuelles (éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ; Ajout de changement de destination)

Ces réflexions se matérialisent ainsi dans le cadre de la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023 qui a redéfini les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification n°2, à savoir :

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 :
  - o Les composantes de linéaires commerciaux à préserver, avec un besoin d'extension ponctuel de cette mesure conservatoire,
  - o Les éléments identifiés au titre de leur qualité paysagère, environnementale ou patrimoniale (article L151-19 du code de l'urbanisme),
  - o Le repérage des bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination,
  - o 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.

Conformément au code de l'urbanisme, l'ensemble de ces objets et objectifs rentrent dans le cadre d'une modification de droit commun.

**Article L153-41 – Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



## 2. EXPOSÉ DU PROJET

### A. ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente procédure de modification avec enquête publique engendre des modifications aux documents suivants : le document graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Fronton.

Concernant les évolutions proposées au règlement écrit, les apports sont présentés en bleu gras (**ajout**) et les suppressions en rouge barré (~~suppression~~).

#### Préambule | Etudes concernant l'opportunité d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation

Au lancement de la procédure de modification n°2 de son PLU, la commune de Fronton envisageait d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (à urbaniser fermée). Il s'agit d'une zone couvrant une surface d'environ 7,3 ha occupée par des espaces naturels et agricoles. Depuis l'approbation du PLU, l'ensemble des réseaux, et en particulier l'assainissement collectif, sont présents et de capacité suffisante permettant le raccordement de l'opération.

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte **sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture **au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** »

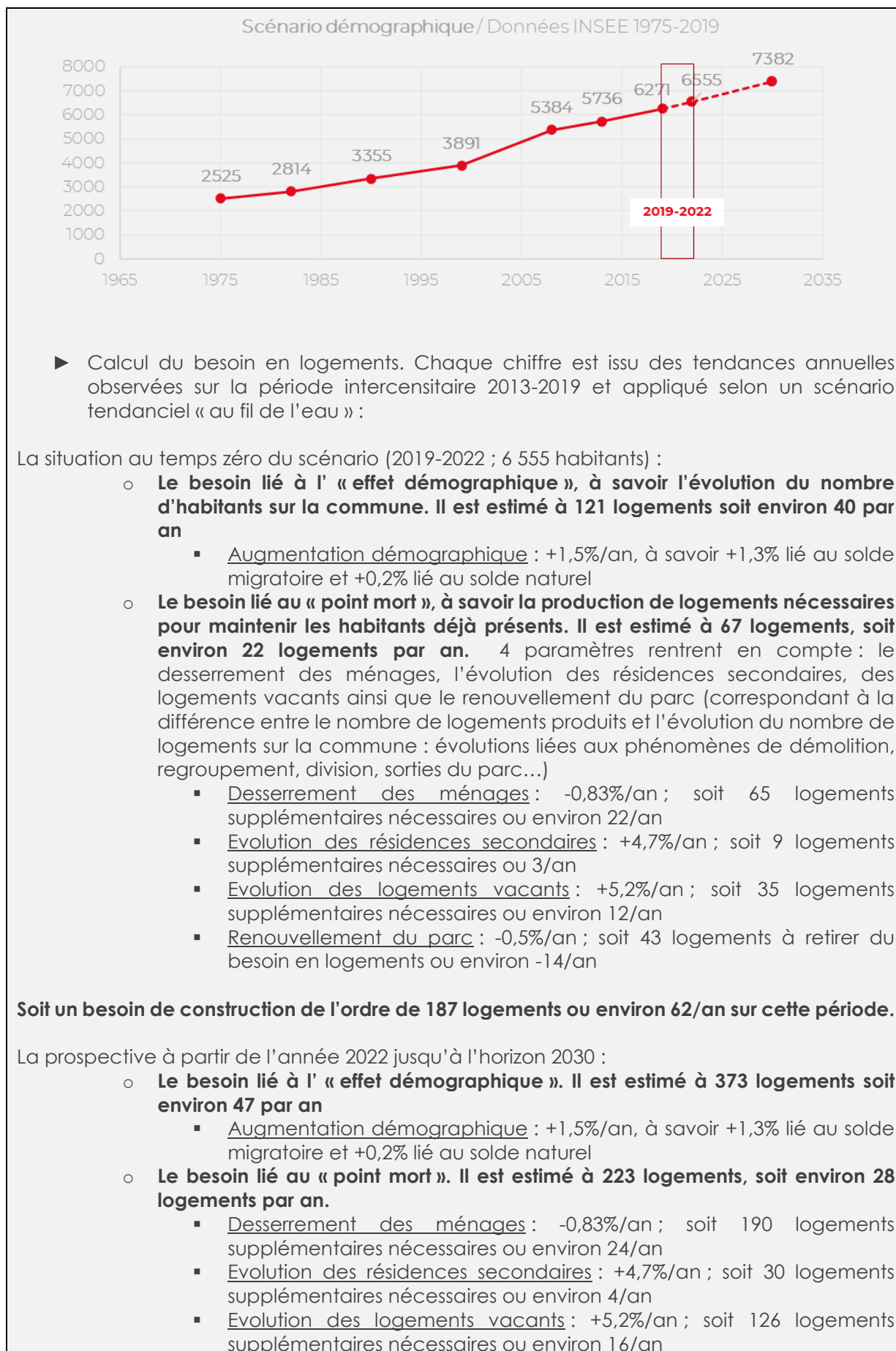
Dans le cadre des études menées en lien avec cette procédure, l'enveloppe urbaine de la commune de Fronton a été analysée afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles tout en prenant compte les différents éléments permettant d'évaluer le besoin en logements (point mort + évolution démographique).

Présentés une première fois en COPIL le 16 mars 2023 ainsi qu'en réunion devant les Personnes Publiques Associées (PPA) le 25 juillet 2023 tout en étant travaillés de manière itérative tout le long de l'élaboration du dossier de modification, les éléments des études présentes ci-dessous ont conclu sur la non-opportunité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation au regard du potentiel constructible encore mobilisable dans les zones urbaines et les zones à urbaniser matérialisées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton à partir des données mobilisables à ce moment-là (fichiers fonciers des années précédentes).

#### 1. Éléments des études : Besoin en logements « au fil de l'eau » à partir de 2022

- Actualisation du scénario démographique avec les dernières données démographiques au moment des études (recensement INSEE 2019) avec une projection de la croissance démographique jusqu'en 2030 selon les données issues de la période intercensitaire 2013-2019

Soit une estimation de **7 382 habitants à l'horizon 2030**



- Renouvellement du parc : -0,5%/an ; soit -123 logements à retirer du besoin en logements ou environ -15/an

Soit un besoin d'environ **75 logements/an** pour un total de **596 logements à l'horizon 2030**, représentant l'équivalent de **27,1 ha** (avec une densité moyenne de 22 logements/ha)

| Choix du territoire       | 31202 | Fronton |  |
|---------------------------|-------|---------|--|
| Dernier recensement INSEE |       | 2019    |  |
| Temps Zéro du scénario    |       | 2022    |  |
| Période intercensitaire   |       |         |  |
| Durée du scénario         |       | 3       |  |
| Période de construction   |       | 3       |  |

| Scénario fil de l'eau (13-19) sur la période 2019-2022 |       |                    |       |
|--|-------|--------------------|-------|
|  | 2019  | évolution annuelle | 2022  |
| Population   | 6 271 | 1,5%               | 6 555 |
| % de la population hors ménage                         | 1,8%  |                    | 1,8%  |
| Population des ménages                                 | 6 155 | 1,5%               | 6 436 |
| Solde naturel  |       | 0,16%              |       |
| Solde migratoire                                       |       | 1,34%              |       |
| Taille moyenne des ménages                             | 2,39  | -0,83%             | 2,33  |
| Logements  | 2 853 |                    | 3 082 |
| Résidences principales                                 | 2 581 |                    | 2 766 |
| Résidences secondaires                                 | 59    | 4,69%              | 67    |
| % rés. Secondaires                                     | 2,1%  |                    | 2,2%  |
| Logements vacants                                      | 213   | 5,25%              | 249   |
| % lgt vacants  | 7,5%  |                    | 8,1%  |
| Taux de renouvellement                                 |       | -0,50%             |       |

|                        | total | / an | an / 1 000 hab |
|------------------------|-------|------|----------------|
| Construction 2019-2022 | 187   | 62   | 9,9            |
| Point Mort 2019-2022   | 67    | 22   | 3,5            |
| Desserment             | 65    | 22   | 3,4            |
| Renouvellement         | -43   | -14  | -2,3           |
| Evolution des LV       | 35    | 12   | 1,9            |
| Evolution des RS       | 9     | 3    | 0,5            |
| Effet démographique    | 121   | 40   | 6,4            |

| Choix du territoire        | 31202 | Fronton |  |
|----------------------------|-------|---------|--|
| Première année du scénario |       | 2022    |  |
| Dernière année Scénario    |       | 2030    |  |
| Période intercensitaire    |       |         |  |
| Durée du scénario          |       | 8       |  |
| Période de construction    |       | 8       |  |

| Scénario fil de l'eau (13-19) sur la période 2022-2030 |       |                    |       |
|--|-------|--------------------|-------|
|  | 2022  | évolution annuelle | 2030  |
| Population   | 6 555 | 1,50%              | 7 382 |
| % de la population hors ménage                         | 1,8%  |                    | 1,8%  |
| Population des ménages                                 | 6 436 | 1,50%              | 7 248 |
| Solde naturel  |       | 0,16%              |       |
| Solde migratoire                                       |       | 1,34%              |       |
| Taille moyenne des ménages                             | 2,33  | -0,83%             | 2,18  |
| Logements  | 3 082 |                    | 3 801 |
| Résidences principales                                 | 2 766 |                    | 3 329 |
| Résidences secondaires                                 | 67    | 4,69%              | 97    |
| % rés. Secondaires                                     | 2,2%  |                    | 2,6%  |
| Logements vacants                                      | 249   | 5,25%              | 374   |
| % lgt vacants  | 8,1%  |                    | 9,9%  |
| Taux de renouvellement                                 |       | -0,50%             |       |

|                        | total | / an | an / 1 000 hab |
|------------------------|-------|------|----------------|
| Construction 2022-2030 | 596   | 75   | 10,9           |
| Point Mort 2022-2030   | 223   | 28   | 4,1            |
| Desserment             | 190   | 24   | 3,5            |
| Renouvellement         | -123  | -15  | -2,2           |
| Evolution des LV       | 126   | 16   | 2,3            |
| Evolution des RS       | 30    | 4    | 0,5            |
| Effet démographique    | 373   | 47   | 6,8            |

Détail des calculs (Premier tableau période 2019-2022 ; Second tableau période 2022-2030)

- Actualisation du potentiel de densification en zones urbaines
  - Potentiel du PLU actuellement en vigueur : 20,20 ha de potentiel de densification (dent et division parcellaire) en intégrant un coefficient de rétention foncière de 15%, soit une surface potentiellement densifiable de 17,18 ha
  - Potentiel actualisé suite expertise service urbanisme Mairie sur la base d'un examen des autorisations d'urbanisme délivrées et demandes en cours :
    - 12,84 ha en dent creuse
    - 4,47 ha en division parcellaire

Soit un **potentiel restant estimé passant de 17,31 ha à 14,71 ha**

### ZONE UA

Des parcelles morcelées avec un couvert boisé et la présence de bâtis (piscine, terrasse, annexe, etc.)



### ZONE UA

Terrain adapté et accessible



^ Extraits de l'analyse qualitative et quantitative réalisée

- Actualisation des zones à urbaniser encore disponible présentes dans le PLU après consommation via les fichiers fonciers transmis
  - 1AU dans le PLU en vigueur : 17,2 ha
  - 1AU encore disponible après consommation foncière depuis l'approbation du PLU : 15,1 ha

**Soit une capacité mobilisable en AU de 15,1 ha**

$$(14,62 + 15,1) - 27,1 = \sim 2,6 \text{ ha}$$

*(Capacité en zones urbaines après rétention + capacité en zones à urbaniser) – besoin foncier en logement*

La capacité foncière encore disponible sur la commune de Fronton permet ainsi « d'absorber » les besoins potentiels à l'horizon 2030. Ces éléments permettent de conclure qu'il n'est pas nécessaire d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

## 2. Eléments des études : Une seconde analyse, confirmant les conclusions de la première analyse

En réponse aux évolutions du dossier de modification n°2 et dans le but d'être totalement exhaustif en tenant compte de la situation de la commune avant l'arrêt de la modification n°2 (prévu pour début 2024), les calculs ont été actualisés en fonction des zones à urbaniser reclassées en zone U en raison de l'urbanisation sur ces secteurs. En dépit de cette approche



de la consommation foncière, le potentiel toujours disponible sur la commune permet de couvrir les besoins du scénario démographique présentés.

- ▶ Le besoin de logements à la date de l'arrêt de la modification n°2 (début 2024)
  - Besoin de logements : 458 logements à l'horizon 2030, soit l'équivalent de **20,8 ha** (avec une densité moyenne de 22 logts/ha)
- ▶ Les capacités disponibles selon les éléments du dossier arrêté
  - Zones 1AU « disponibles » à vocation résidentielle dans la version du PLU présentée à l'arrêt de la modification n°2 : **10,04 ha**
  - Le potentiel issu des travaux réalisés courant 2023 par les services de la mairie, avec application du taux de rétention de 15% : **~14,7 ha**

$$(14,7 + 10) - 20,8 = \sim 3,9 \text{ ha}^*$$

*(Capacité en zones urbaines après rétention + capacité sur les zones à urbaniser restantes) – besoin foncier en logement*

\*Pour aller au-delà de cette simple soustraction, ces calculs pourraient également inclure certains objets de la présente modification augmentant théoriquement la capacité d'absorption des besoins en logements de la commune. Quelques exemples :

- La réduction de la zone UF au profit de nouveaux secteurs UBa (OAP « Entrée de ville ») pourrait être considérée dans cette analyse. En effet, la zone UBa autorise les constructions à usage d'habitation, contrairement à la zone UF. Cela concerne environ 2ha et une production de logements affichée dans le cadre de l'OAP.
- Les zones évoluant de AU vers U qui ne sont plus considérées dans ce calcul comme de la constructibilité potentielle alors qu'il peut être supposé au regard des densités que du potentiel de densification peut exister sur ces nouveaux secteurs urbanisés.
- L'ajout de majoration des règles d'emprise au sol des constructions en zone UBa.
- Le reclassement des parcelles E829, E830 et E831 (classées initialement en zone agricole) vers de la zone urbaine entraîne des possibilités de construction supplémentaires

**Ces deux approches se confirment : le besoin théorique en logements sur la commune est couvert par les possibilités offertes dans le cadre du PLU et il n'y a donc pas de nécessité – dans l'immédiat – d'ouvrir cette zone 2AU à l'urbanisation.**

## B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### ► **Modification de secteurs UB en UA**

Dans la cadre du programme « Petites Villes de Demain », la municipalité travaille sur un projet de requalification urbaine sur le site actuel de l'école maternelle Joséphine Garrigues destinée à être délocalisée et reconstruite à proximité immédiate de l'école élémentaire Marianne construite en 2016. Cette emprise foncière publique comprend les parcelles F384, 557, 737, 573, 378, 379, 736, et 574 scindées en deux zonages distincts, UA et UB.

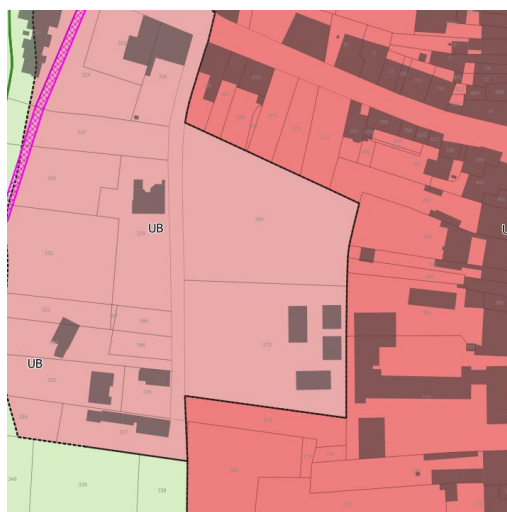
Le site actuel regroupe les locaux et les logements de fonction de l'école J. Garrigues ainsi que des locaux associatifs, sportifs et culturels de la ville. Ce foncier constitue un véritable pôle d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cœur de ville, au service des Frontonnais et plus largement des habitants du bassin de vie.

La délocalisation/reconstruction de l'école maternelle J. Garrigues se justifie par des locaux vieillissants mais surtout énergivores l'hiver et très chauds à la belle saison (recours à des climatiseurs mobiles, inconfort des usagers). A noter que le site actuel n'a plus aucun potentiel d'extension. Des difficultés d'accès, de stationnement et de sécurité des usagers aux abords de l'école...ont constitué également des motivations majeures du projet de reconstruction de cet équipement d'intérêt collectif.

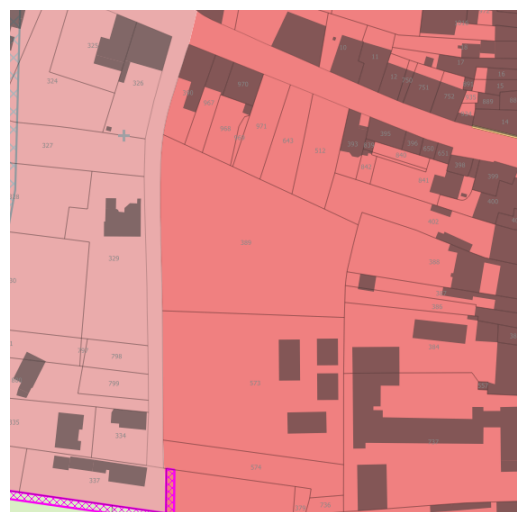
Cette emprise foncière d'environ 1 ha, stratégique au regard de sa situation géographique, est amenée à muter à court/moyen terme. Les ambitions projetées sur ce foncier stratégique (en maîtrise foncière publique) visent à créer un véritable quartier mixte pleinement imbriqué dans le tissu urbain existant. La collectivité réfléchit à créer un nouveau quartier incluant les destinations suivantes : habitat (petits collectifs, logement social, PSLA, seniors, ...), commerce, équipements & services et éventuellement des locaux de bureaux / activités libérales (santé).

Ainsi, en lien avec le programme « Petites Villes de Demain » et l'atelier Flash des Territoires dont elle a bénéficié via une candidature auprès de la DGALN, la commune de Fronton propose d'harmoniser le zonage à l'échelle de la future opération d'aménagement en zone UB en reclassant les parcelles N389 et N573 de la zone UB en zone UA.

Le site de projet fait l'objet d'une nouvelle OAP présentée un peu plus loin dans la notice de présentation. De plus, le foncier attenant situé à l'intersection de la rue Pierre Contrasty et l'impasse de la Marnière fait l'objet d'une réflexion globale en vue d'une 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement. Une servitude « PAPAG » est proposée au document graphique (Cf. partie dédiée à la présentation des adaptations portées au document graphique).



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



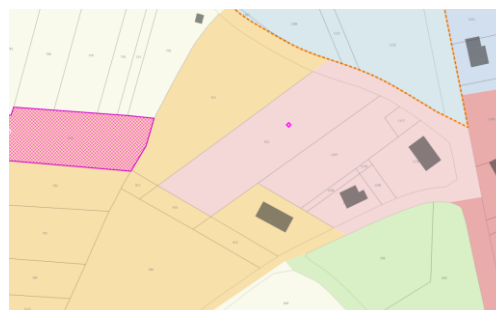
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Modification d'une parcelle classée en UBae en UE**

La commune souhaite reclasser la parcelle M1081, actuellement en zone UBae, en zone UE. La présence d'un hangar communal sur la parcelle motive cette modification de zonage pour laquelle la zone UE (dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics) correspond davantage. Ce sont ainsi environ 1 500 m<sup>2</sup> qui basculent du zonage UBae à UE.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

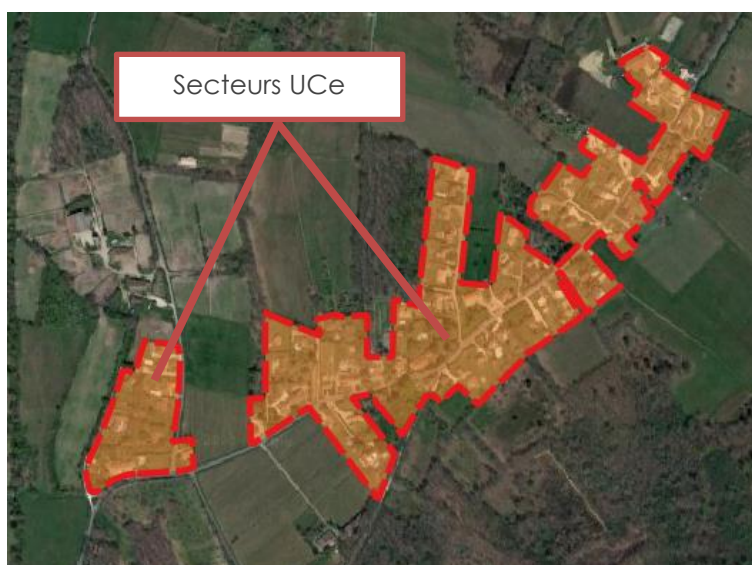


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

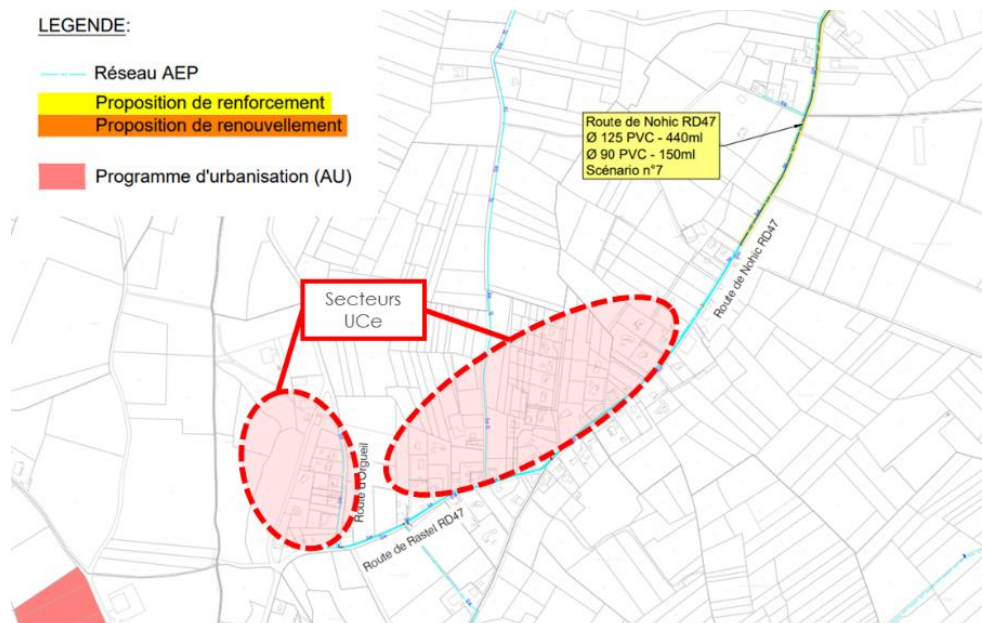
### ► **Suppression des secteurs UCe et reclassement en zone UC**

Lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton, le document a délimité des zones UBae et UCe afin de distinguer les secteurs UBa et UC de ces secteurs qui détiennent une « insuffisance en matière d'adduction en eau potable ». Cette distinction de zonage vise à l'origine à limiter les droits à bâtir en raison de ces insuffisances.

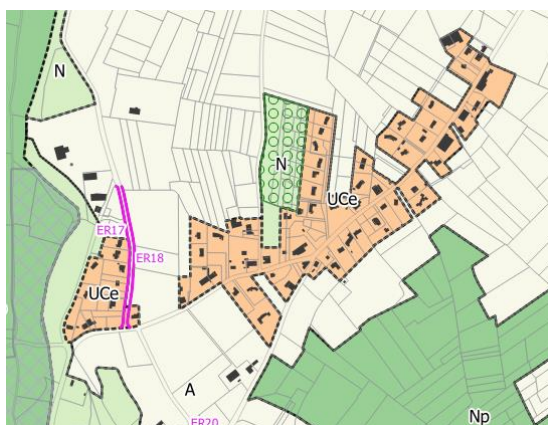
A la suite de réalisation de travaux de renforcement sur les réseaux d'adduction en eau potable (AEP) sur les deux secteurs « Montpellier » et « Rastel », ces restrictions ne sont plus justifiées. La commune propose ainsi le reclassement de ces deux secteurs en zone UC. A noter que le reclassement de ces deux seuls secteurs UCe au document graphique entraîne la suppression du chapitre dédié aux secteurs UCe dans le règlement écrit (Cf. partie dédiée aux modifications apportées au règlement écrit).



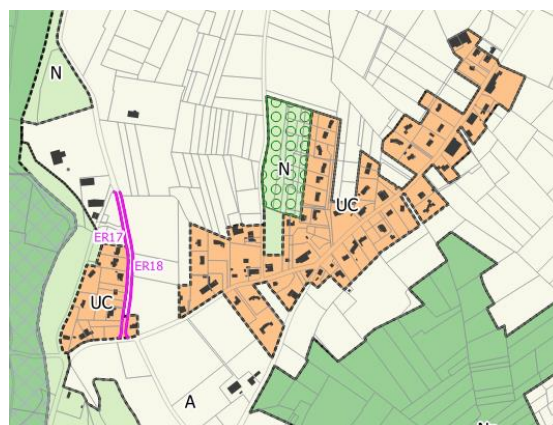
**Photographie aérienne**



**Extraits du Schéma Directeur Eau Potable de la commune de Fronton (Naldéo, Commune de Fronton ; 17 mai 2022)**



**▲ Extrait du zonage actuel**  
(CITADIA, PLU DE FRONTON)



**▲ Extrait du zonage modifié**  
(CITADIA, PLU DE FRONTON)

### ► **Extension du périmètre de protection de diversité commerciale**

La commune de Fronton a défini dans son PLU des secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

La municipalité souhaite renforcer et sécuriser le commerce et l'artisanat de proximité dans son cœur de ville. Cette volonté fait écho au dispositif « Petites Villes de Demain » qui a permis de mieux diagnostiquer l'appareil commercial et ses dynamiques à l'œuvre. À cet égard, il apparaît que certaines dispositions du PLU sont à adapter dont le linéaire commercial déjà matérialisé au document graphique approuvé en 2019 afin de renforcer notamment la vitalité commerciale, point fort de la commune.

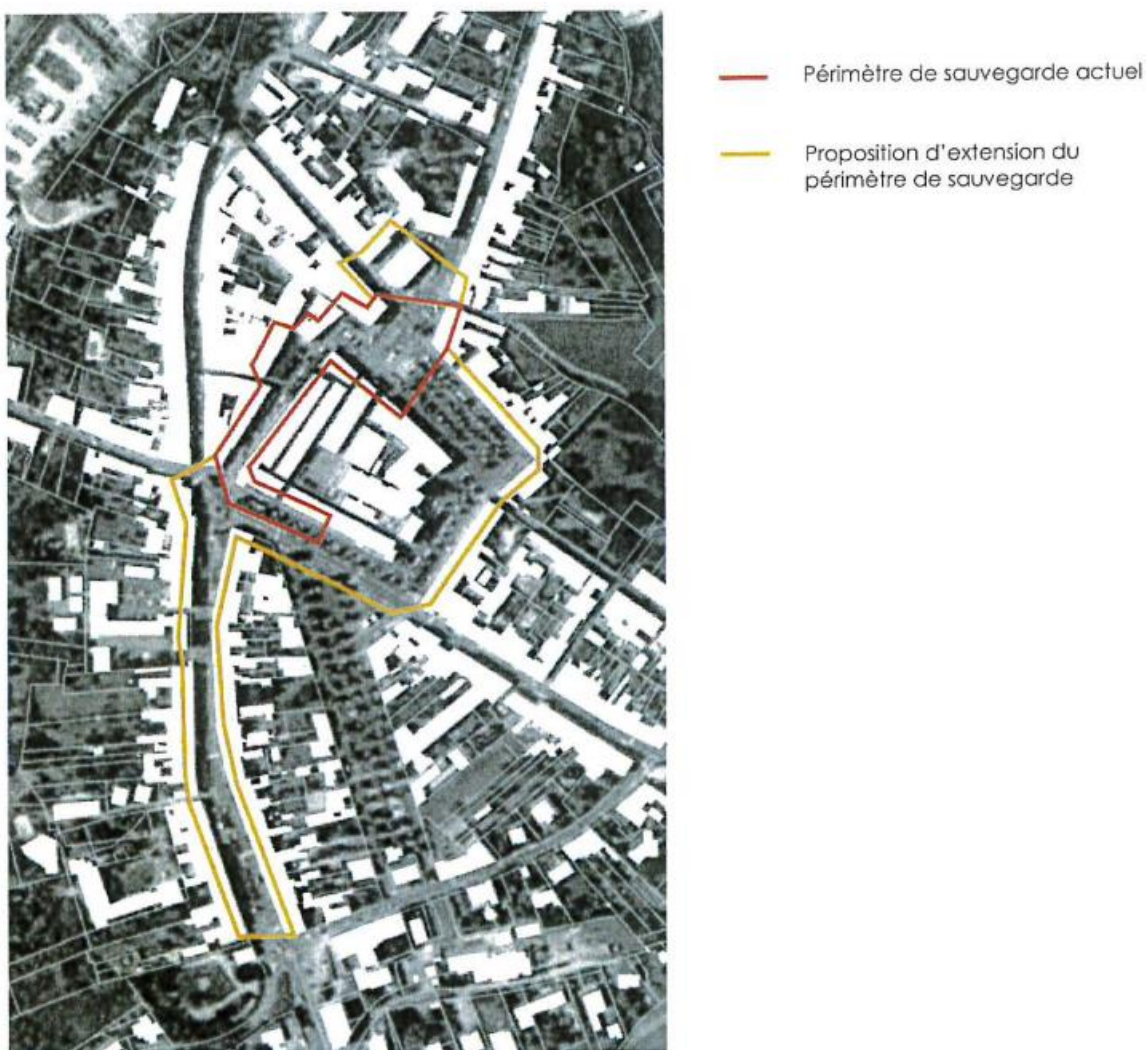
Pour garantir une parfaite cohérence entre les outils règlementaires dédiés à la pérennité des locaux commerciaux et artisanaux de proximité, la commune a acté en 2022 l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité institué initialement par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2020. Cette extension a reçu un avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier du 02/03/2022) et de la Chambre de Commerce et d'Industrie (courrier du 25/03/2022).



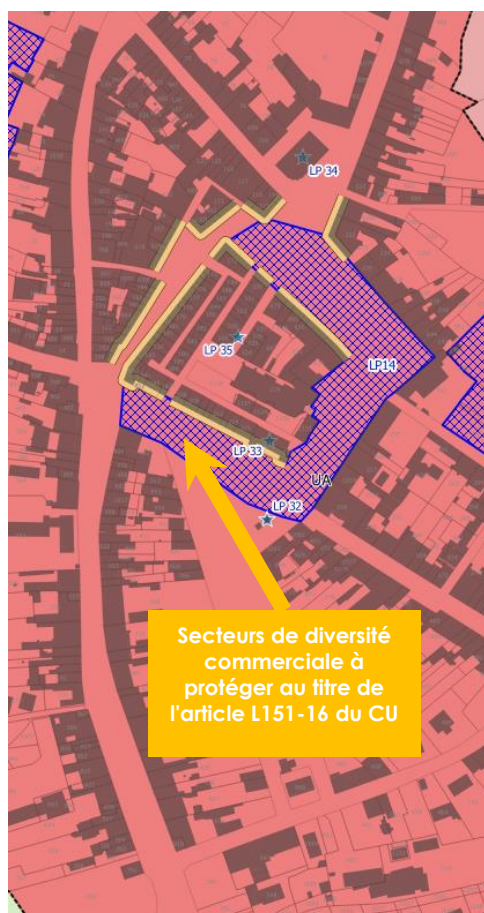
L'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » a ainsi été acté par délibération du conseil municipal de Fronton le 13 avril 2022.

Cette délibération a retenu ce périmètre :

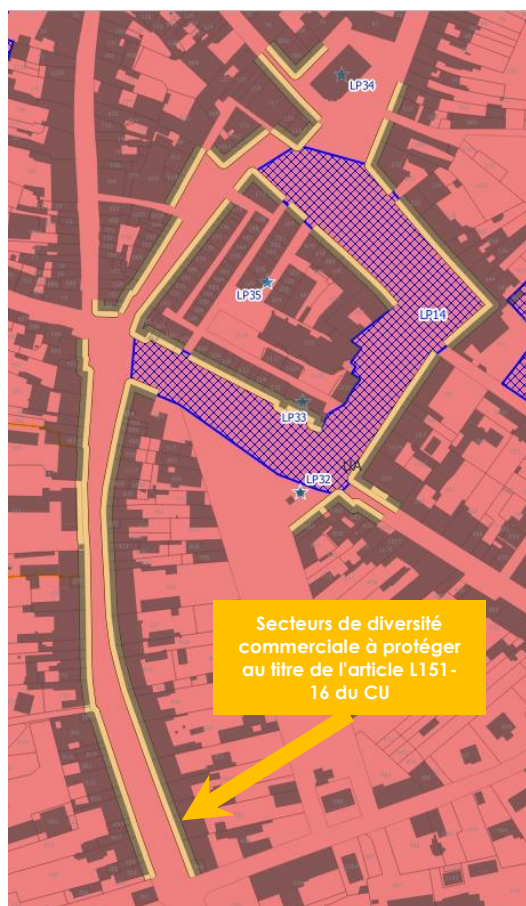
- Avenue Adrien Escudier : côté pair du 2 au 54 et côté impair du 3 au 63
- Allée Jean Ferran : côté pair du 2 au 12 et côté impair du 1 au 3
- Esplanade Pierre Campech: côté pair du 2 au 20 et côté impair du 1 au 9
- Rue Derrière la Halle : du 1 au 5
- Place du 11 Novembre 1918 : du 1 au 14
- Rue des Bourdisquettes : côté pair du 2 au 6
- Rue du 8 Mai 1945 : côté impair du 1 au 5
- Esplanade Marcorelle : du 1 au 13
- Rue de la Ville : côté pair du 6 au 16 et côté impair du 1 au 27
- Rue du Demi-Siècle : le 5
- Rue de l'Eglise : côté pair du 4 au 14
- Rue des Chevaliers de Malte : côté impair du 1 au 9



**Extension du périmètre de sauvegarde issu du conseil municipal de Fronton (13 avril 2022 ; Conseil municipal de Fronton)**



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Reclassement de la zone UF partiellement en zone UBa**

La commune souhaite procéder à une adaptation des contours de la zone UF vers un zonage UBa sur les parcelles F466 (en partie), F946, F948 et F954 afin de permettre la réalisation d'un projet urbain à dominante résidentielle participant à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette principale entrée de ville, tout en gardant une destination commerciale sur la parcelle F954.

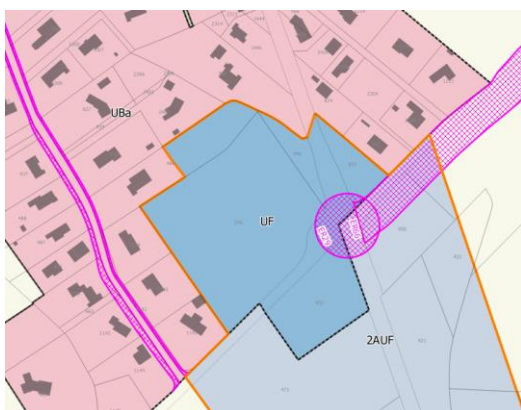
Ce secteur revêt un caractère stratégique de par son positionnement en entrée de ville principale de la commune de Fronton. L'insertion paysagère et la qualité architecturale des futures constructions constitue un enjeu de taille sur cette « porte d'entrée » et « vitrine » du territoire communal. Une vocation monofonctionnelle orientée sur l'activité exclusivement commerciale et permettant l'implantation de constructions au gabarit souvent massif, est d'une part contraire au nouveau cadre législatif en vigueur (Cf. loi Climat et Résilience) et d'autre part, contraire à l'objectif de mixité des fonctions recherchée sur ces secteurs d'entrée de ville.

Cette proposition d'adaptation du zonage ne compromet pas les orientations générales du PLU approuvé en 2019 puisque la vocation commerciale est en partie maintenue. Toutefois, elle permet de garantir la cohérence avec la stratégie d'aménagement communale en matière d'urbanisme commercial portée dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » à travers notamment la convention cadre valant « Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT) signée le 12 janvier 2023 avec les services de l'Etat et les différents partenaires. L'ambition de la municipalité est de renforcer prioritairement la centralité commerciale du cœur de ville et de veiller à une complémentarité de l'offre avec la zone commerciale du Buguet et la future entreprise qui trouvera place sur ce secteur d'entrée de ville en direction

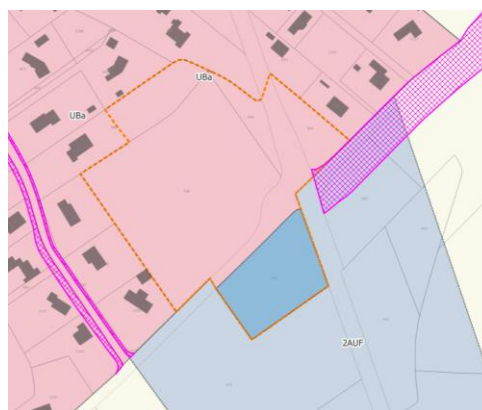
de Toulouse. La parcelle F952 classée et maintenue en zone UF accueillera à court – moyen terme les locaux de la cave coopérative Vinalie, emblématique de l'identité viticole du territoire et plus largement de l'aire géographique de l'AOP Fronton. La zone UF a ainsi été réduite sur une surface d'environ 0,4 ha.

Le reclassement des parcelles F466 (en partie), F946, F948 et F954 de la zone UF vers UBa est également réalisé en vue d'accueillir un projet à vocation d'habitat dense qui tient compte des sensibilités environnementales du site (Cf. présence d'une espèce protégée : Sérapia en cœur). Le projet à l'étude a fait l'objet d'échanges et de réunions de travail entre les services de la DREAL Occitanie, le service Environnement, Eau et Forêt (SEEF) de la DDT 31, le porteur de projet et la commune de Fronton.

Des précisions complémentaires sur le devenir du secteur ont été effectuées par la création d'une OAP (cf. modifications apportées aux OAP).



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Simplification et homogénéisation du zonage sur le secteur de la Dourdenne**

Le secteur correspondant à la zone d'activités économiques (ZAE) de la Dourdenne est actuellement divisé entre une zone à vocation économique et une petite zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, essentiellement dévolue à des équipements publics techniques (centre technique municipal, station d'épuration des eaux usées, ...) existants.

Cette distinction paraît inutilement rigide au regard des constructions admises sur le site, l'ensemble des constructions étant compatibles entre elles et avec la vocation donnée au secteur La Dourdenne.

Il est ainsi proposé de regrouper ces deux secteurs autour d'un seul et même zonage autorisant autant les équipements publics, notamment techniques, que des activités économiques à des fins de simplification et d'assouplissement. Ce regroupement s'effectue autour du zonage UI, zone destinée aux activités économiques, artisanales et industrielles et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.





**Photographie aérienne**



**▲ Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



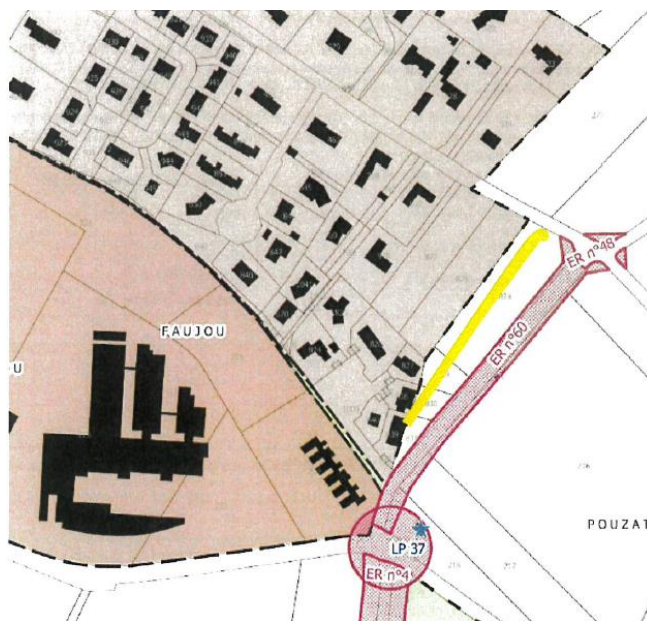
**▲ Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Correction d'une erreur matérielle sur trois parcelles suite à une décision de justice**

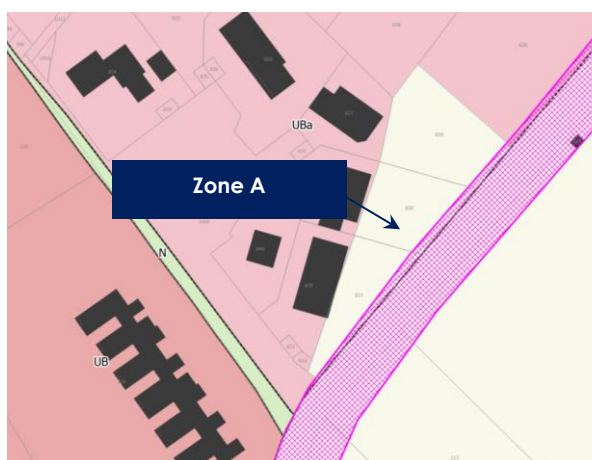
Par délibération du 25 avril 2019, le conseil municipal de Fronton approuvait son PLU classant la parcelle E828 en zone A. La commune avait maintenu le classement de la parcelle fixé dans le précédent PLU approuvé en 2007, notamment pour se conformer aux obligations de gestion économe de l'espace régit par le cadre législatif en vigueur. Suite à un recours contentieux demandant un réexamen du classement de la parcelle citée, le jugement du Tribunal administratif de Toulouse a été rendu le 5 mars 2021 (n°68-01-01-03-03 C) et a statué une erreur d'appréciation manifeste entraînant une abrogation partielle du PLU. Faisant fi de la promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le tribunal administratif a enjoint la commune de Fronton à convoquer le conseil municipal dans un délai de 4 mois et à inscrire à l'ordre du jour l'abrogation partielle du PLU sur la parcelle visée. Cette procédure entraîne la remise en vigueur des dispositions du document d'urbanisme antérieur c'est-à-dire le PLU de 2007 qui classait la parcelle en zone A.



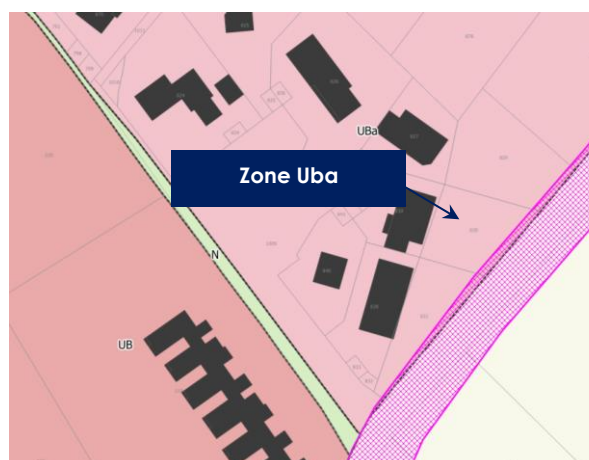
Par délibération du 14 juin 2021, le Conseil Municipal a acté, en application de la décision du TA, de reclasser la parcelle E828 ainsi que les parcelles E829, E830 et E831 situées dans le prolongement de la première et ainsi conserver un zonage cohérent sur le secteur tel que le considéré par le TA de Toulouse.



**Photographie aérienne**



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

## ► **Evolutions apportées aux emplacements réservés (L151-41 du Code de l'Urbanisme)**

Lors de la révision générale du PLU, la commune a matérialisé 70 emplacements réservés destinés à la réalisation de projets d'intérêt général tels que l'élargissement de voiries, l'aménagement de carrefours, la création de cheminement doux, l'extension du cimetière...

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvée, la commune avait proposé le regroupement de l'emplacement réservé 57 et 58 destiné à la création d'un cheminement mixte piétons-cycles le long du chemin de Pourradel et la suppression de l'emplacement réservé n°65 également destiné à un cheminement piéton en raison d'un positionnement inadéquat.

L'ensemble des évolutions décrites ci-dessous ont également comme conséquence la mise à jour de la liste des emplacements réservés présente dans le règlement écrit (cf. « modifications apportées au règlement écrit »).

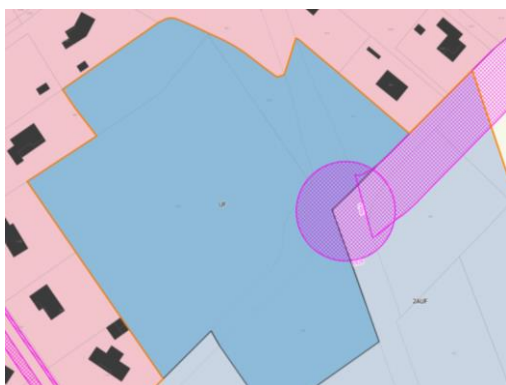
Trois types d'évolution sont portés aux emplacements réservés (ER) :

### ○ **Suppression d'emplacements réservés**

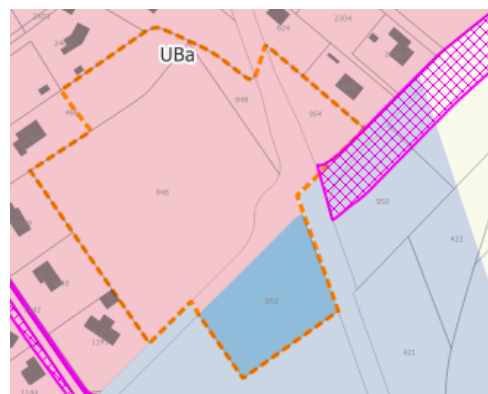
La commune de Fronton souhaite supprimer plusieurs emplacements réservés.

#### ► **ER n°29 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°29 d'une superficie d'environ 2 144m<sup>2</sup> qui correspond à l'aménagement d'un giratoire à l'intersection des quatre chemins (croisement de la D4 et la D87) dans la mesure où cet ouvrage a été réalisé.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

#### ► **ER n°61 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°61 d'une superficie de 115m<sup>2</sup> qui correspond à un aménagement routier à l'intersection entre la route départementale 4 et la route de Castelnau.

L'emplacement réservé est supprimé en raison de la réalisation de cet ouvrage.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadía, PLU de Fronton)



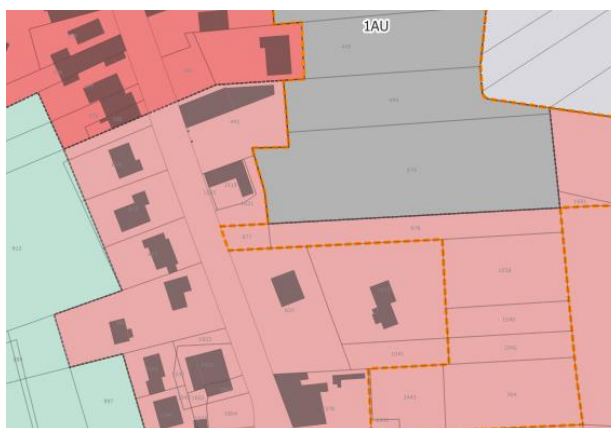
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadía, PLU de Fronton)

► **ER n°56 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°56 d'une superficie de 185m<sup>2</sup> qui correspond à une amorce de voirie sur 10 mètres de large en raison de la réalisation d'un chemin piéton au lieu de la voirie prévue.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadía, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadía, PLU de Fronton)

► **ER n°42 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°42 d'une superficie de 997m<sup>2</sup> qui correspond à l'aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'avenue des Vignerons et l'avenue Saint-Exupéry.

L'emplacement réservé est supprimé en raison de la réalisation de cet ouvrage.





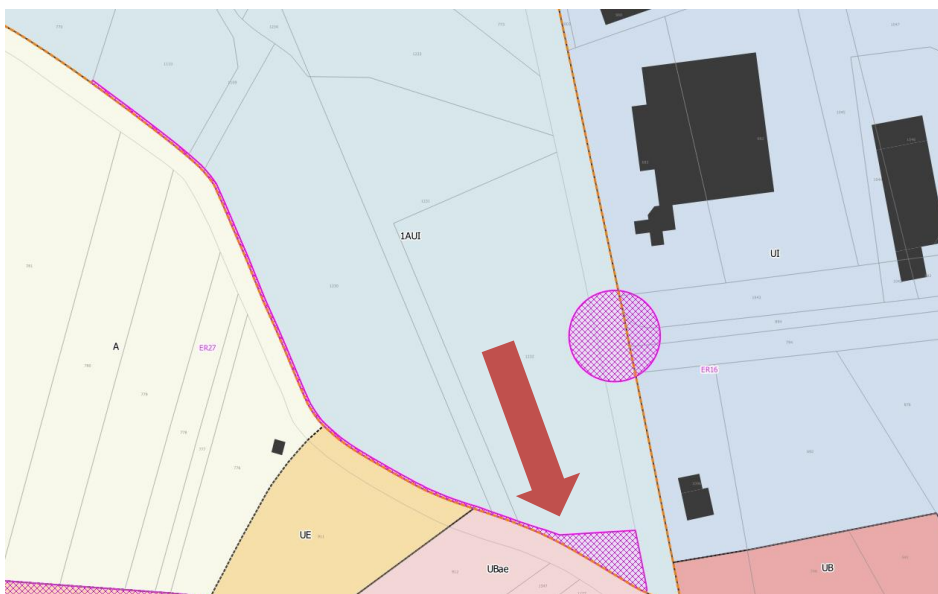
▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

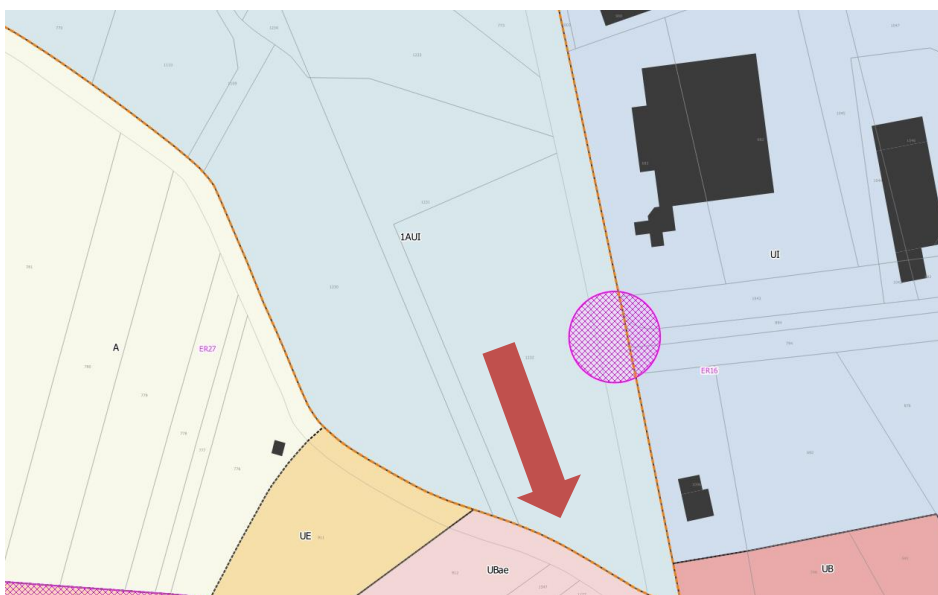
► **ER n°27 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°27 d'une superficie de 707m<sup>2</sup> qui correspond à l'élargissement de la route de Campsas (route départementale 4E).

L'emplacement réservé est supprimé car l'ouvrage n'est plus d'actualité.



◀ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



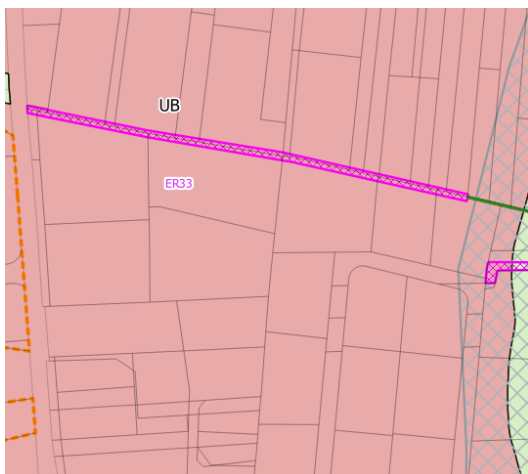
◀ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°33 :**

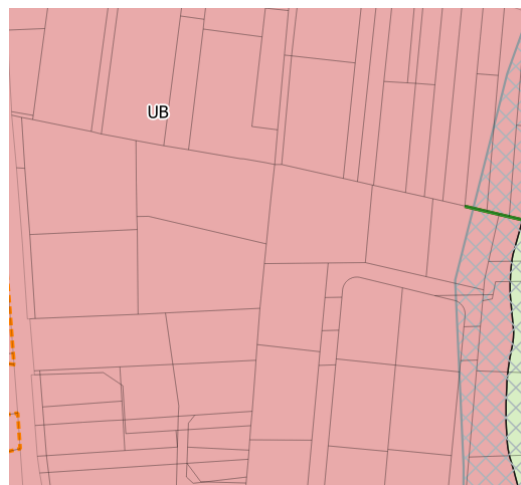
La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°33 d'une superficie de 608m<sup>2</sup> qui correspond à la réhabilitation d'un chemin piétonnier.

L'emplacement réservé est supprimé car l'ouvrage n'est plus d'actualité.





▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadía, PLU de Fronton)

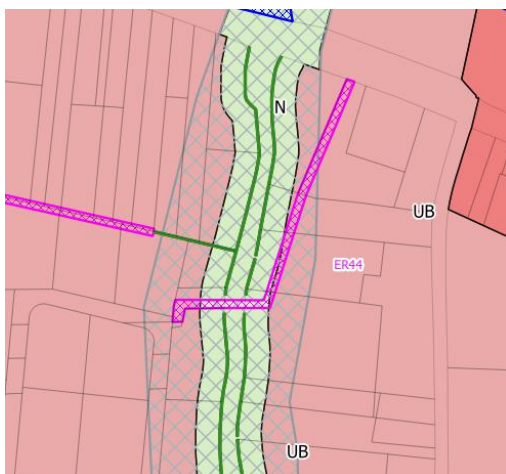


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadía, PLU de Fronton)

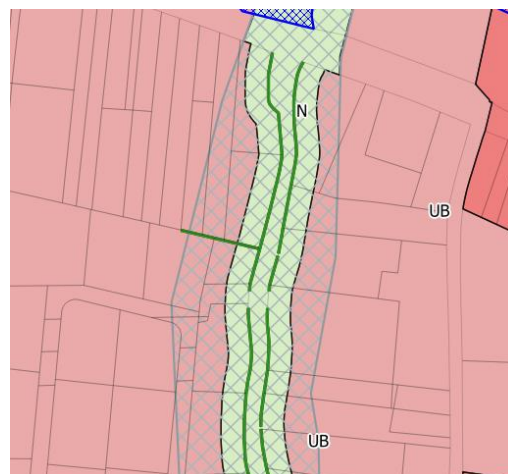
► **ER n°44 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°44 d'une superficie de 492m<sup>2</sup> qui correspond à la réhabilitation d'un chemin piétonnier.

L'emplacement réservé est supprimé car l'ouvrage n'est plus d'actualité.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadía, PLU de Fronton)

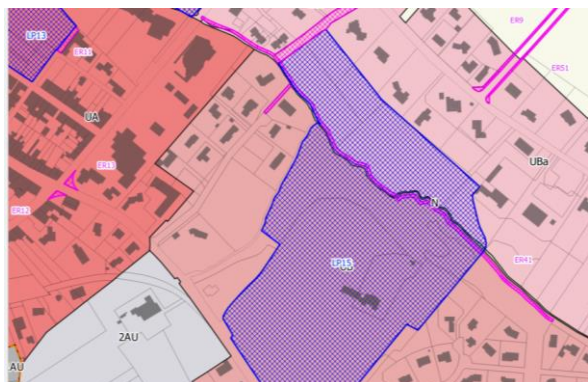


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadía, PLU de Fronton)

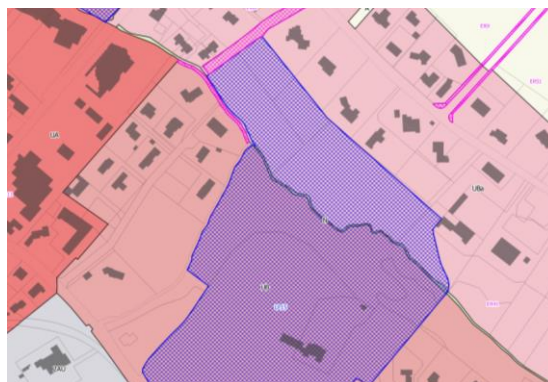
► **ER n°41 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°41 d'une superficie de 1 809m<sup>2</sup> qui correspond à l'aménagement d'un chemin piétonnier le long du ruisseau de la Palanquette car une partie de cet emplacement réservé a été positionné sur des propriétés communales (parcelles E747, 230 et 240).

L'emplacement réservé n°41 positionné sur les parcelles E475 et E241 est supprimé dans l'optique d'aménager un cheminement piéton continu du Lycée vers les écoles et ce sur le versant sud du ruisseau (côté château de Capdeville).



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

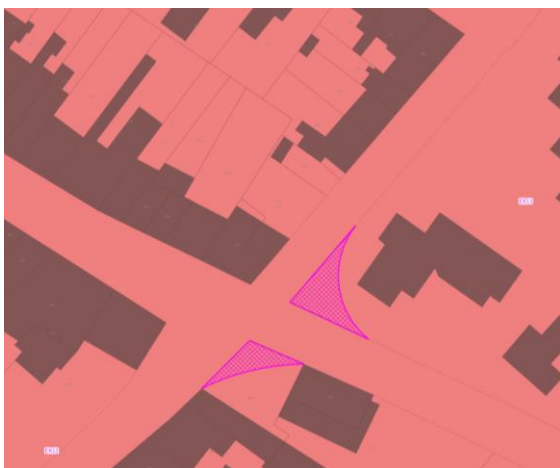


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

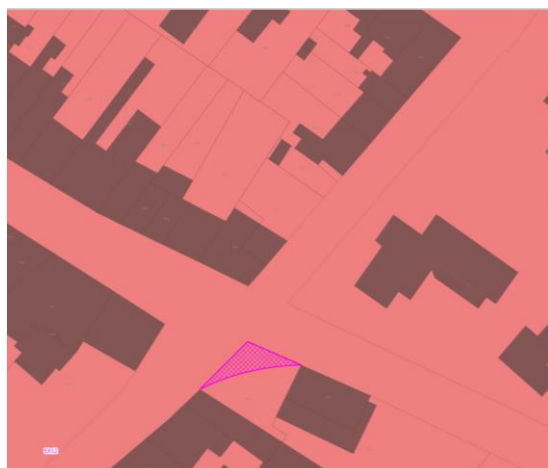
► **ER n°13 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°13 d'une superficie de 109m<sup>2</sup> qui correspond à l'aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villaudric.

L'emplacement réservé est supprimé car il a été placé sur une emprise foncière publique, donc non nécessaire.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

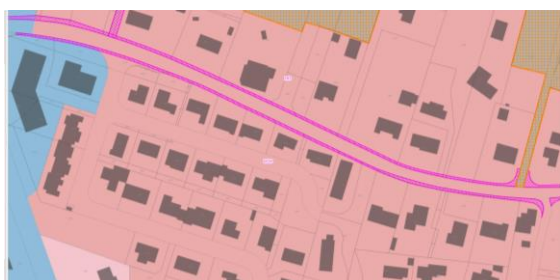


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°54 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°54 d'une superficie de 580m<sup>2</sup> qui correspond à l'élargissement du Chemin du Buguet.

L'emplacement réservé est supprimé car il n'est plus d'actualité.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

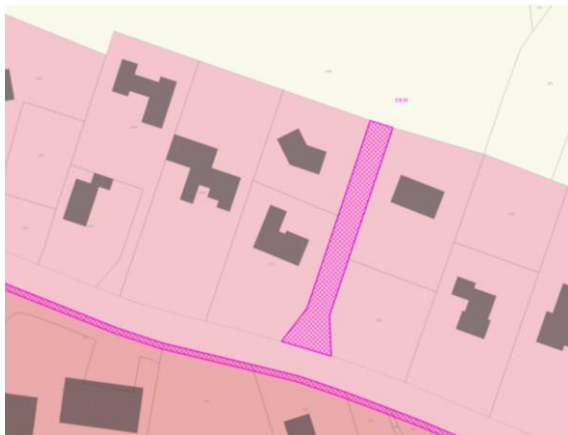


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

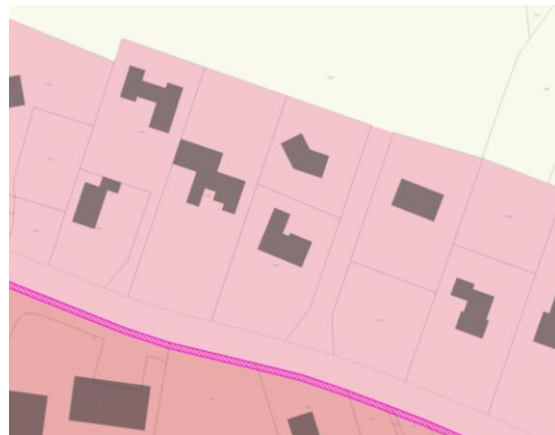
► **ER n°34 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°34 d'une superficie de 692m<sup>2</sup> qui correspond à la réalisation d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B).

L'emplacement réservé est supprimé car il n'est plus d'actualité.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

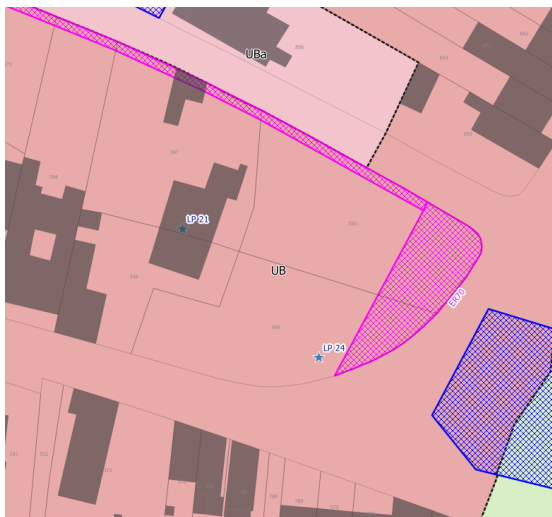


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

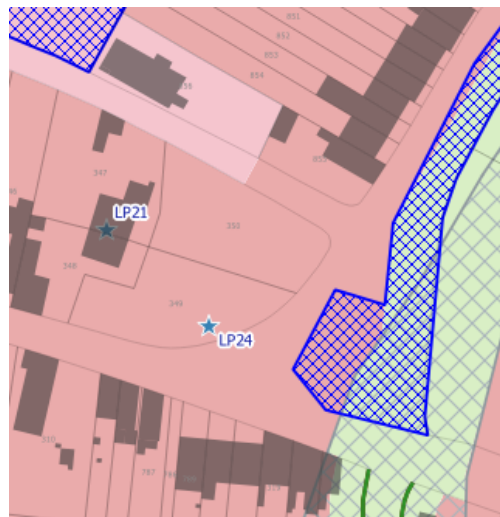
► **ER n°70 :**

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°70 d'une superficie d'environ 500m<sup>2</sup> qui correspond à l'aménagement du carrefour RD47 et RD47b.

L'emplacement réservé est supprimé en raison des acquisitions foncières effectuées et de la réalisation du giratoire « des Marronniers » en Septembre 2023.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



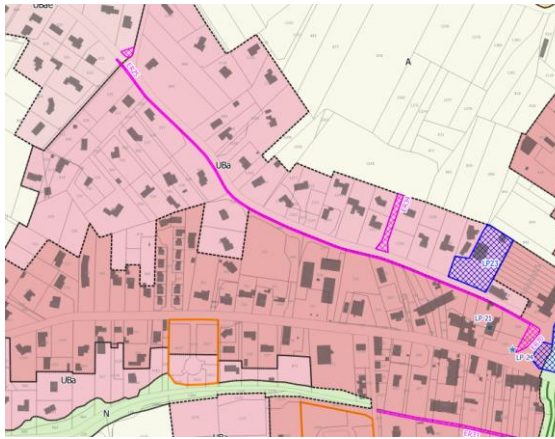
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°25 :**

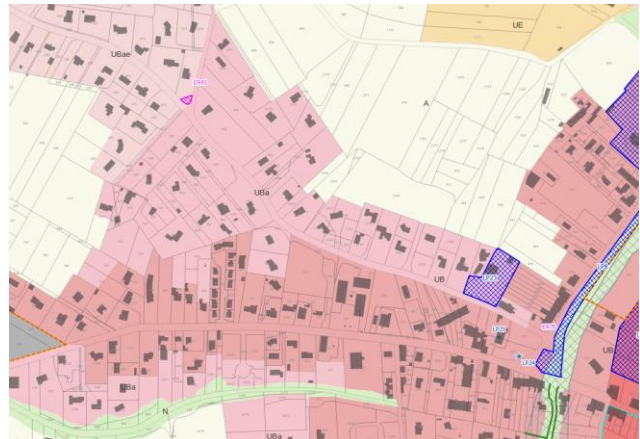
La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°25 d'une superficie d'environ 1 370m<sup>2</sup> qui correspond à l'élargissement de la route de Fabas.

L'emplacement réservé est supprimé car l'ouvrage n'est plus d'actualité.





▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



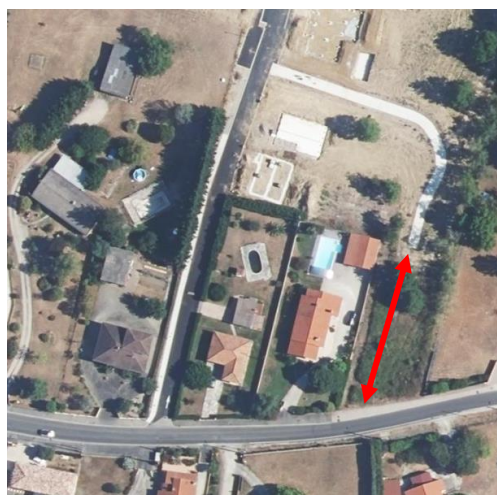
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ○ **Ajustement d'emplacements réservés**

#### ► **ER n°24 :**

La modification de l'emplacement réservé n°24 porte sur l'évolution de son objet et de son emplacement. Ce dernier était destiné à la création d'une amorce de voirie permettant le désenclavement de future zone 1AU au droit du chemin du Buguet.

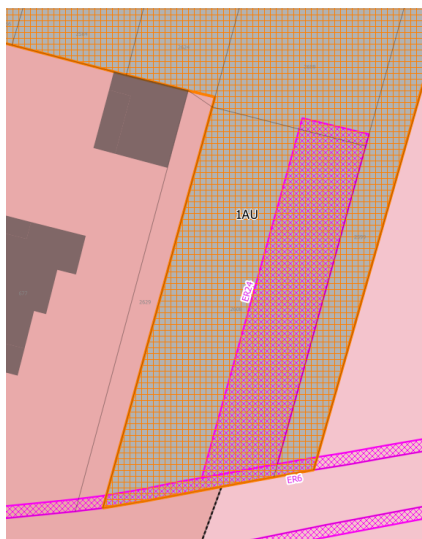
Le projet d'aménagement du lotissement du Domaine du Raisin Noir a déclenché l'obligation pour le promoteur de réaliser un diagnostic archéologique. Ce dernier a conclu à la présence d'éléments archéologiques. Le projet de création d'une amorce a donc été abandonné au profit de la création d'un cheminement piétonnier d'une largeur de 1,5m. Il permettra de faire la jonction avec l'amorce du piétonnier réalisé sur les parcelles F2640, F2581, F2630 et F2609.



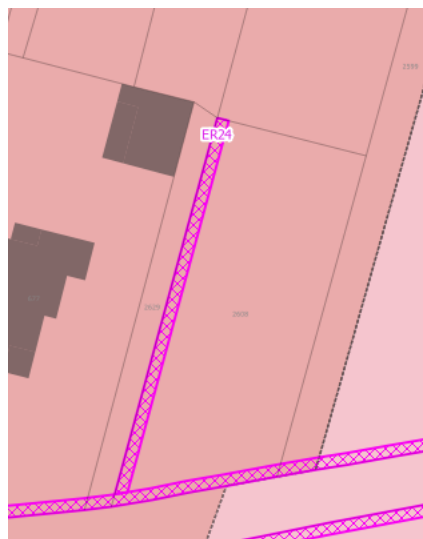
**Photographie aérienne**

L'emplacement réservé n°24 passe ainsi d'environ 370 m<sup>2</sup> à environ 80 m<sup>2</sup> en bordant la partie ouest de la parcelle sur une largeur d'un mètre.





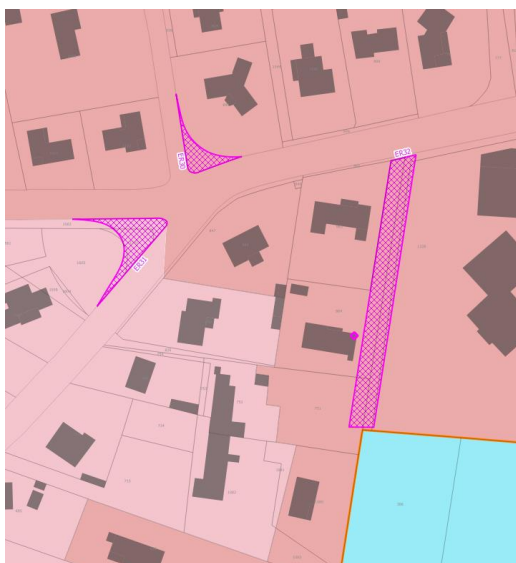
▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



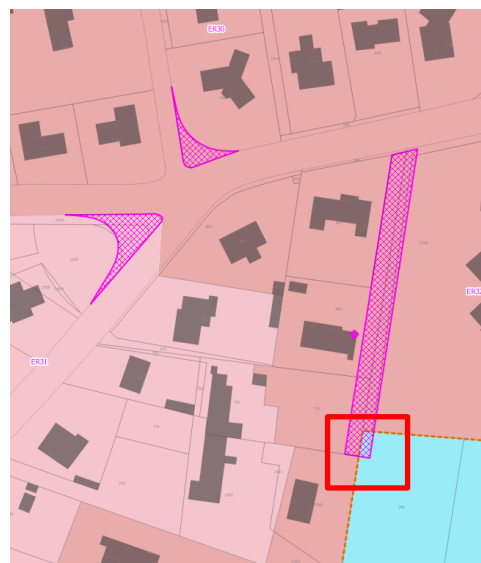
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°32 :**

La commune de Fronton propose d'ajuster le périmètre de l'emplacement réservé n°32. Il est nécessaire de prolonger cet emplacement réservé sur la parcelle G751 pour garantir un accès à la zone 1AUL. La modification porte sur une surface de 99 m<sup>2</sup>, passant la superficie de l'ER n°32 de 952 m<sup>2</sup> à 1051 m<sup>2</sup>. Cette extension porte également sur une partie de la parcelle G386.



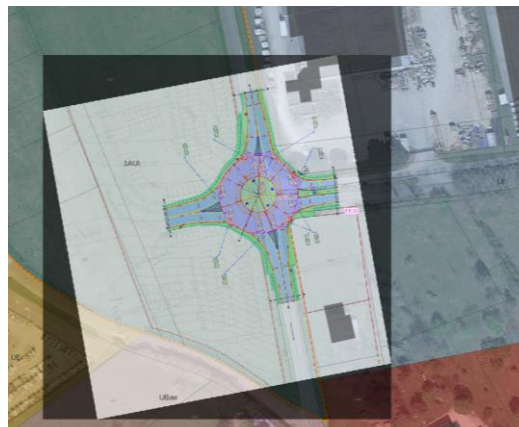
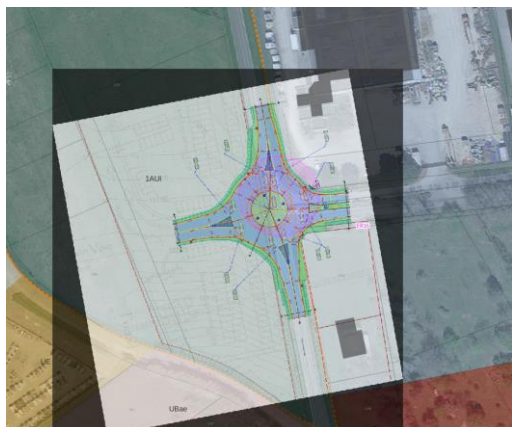
▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°16 :**

À la suite de la réalisation d'études sur l'implantation du rond-point, la commune souhaite décaler l'implantation de l'emplacement réservé n°16 car l'emprise actuelle est légèrement décalée par rapport au plan, d'environ 5 mètres au sud-ouest.



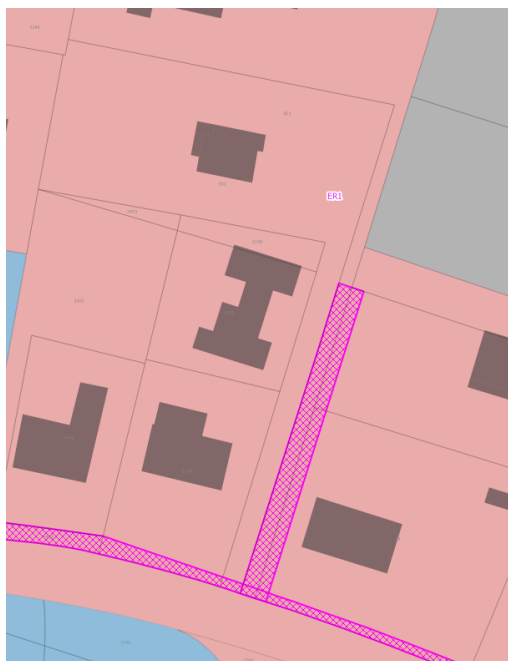
▲ **Extrait du zonage actuel avec la mise en évidence du plan d'implantation du rond-point**  
(Citadia, PLU de Fronton)

▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°1 :**

Les modifications proposées sur l'ER n°1 concernent son objet et son périmètre. Actuellement mentionné comme une « Création d'un chemin piétonnier », l'aménagement prévu vise désormais la « Création d'une voie d'accès secondaire pour la future gendarmerie et les logements de fonction associés » et passe d'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> à environ 860 m<sup>2</sup> avec une emprise de 7 mètres de largeur démarrant de l'extrémité est de la parcelle F921.

Le nouvel emplacement réservé concerne essentiellement la parcelle F921 (~450 m<sup>2</sup>) ainsi que la parcelle F922 (~410 m<sup>2</sup>). Les sections concernant les parcelles F88 et F749 sont supprimées. Cet emplacement réservé est destiné à permettre la liaison avec les parcelles F32, F37 et F38 située en son nord, destinée à accueillir la future gendarmerie.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **ER n°67 :**

Consécutivement à la suppression de l'ER n°41, l'ER n°67 est étendu jusqu'en bout de parcelle (limitrophe zone N). Cela concerne environ 30 m<sup>2</sup> qui sont ajoutés à l'emplacement réservé.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)

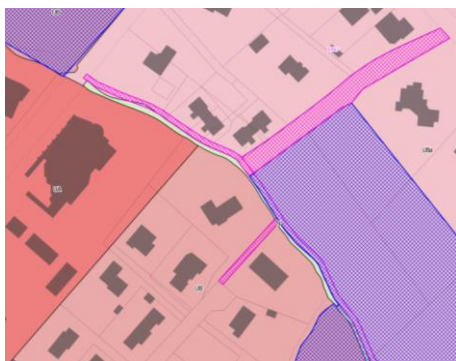


▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

## ○ Création d'emplacements réservés

### ► ER n°71 :

En lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°41, et alors que les continuités piétonnes ont été repensées dans le secteur, un emplacement réservé est créé sur les parcelles N758 et N837 sur une largeur de 3 mètres en vue d'aménager un cheminement doux continu du lycée vers les écoles et ce sur le versant sud du ruisseau de la Palanquette (côté château de Capdeville). L'emplacement réservé porte ainsi sur 338 m². Il s'agit de l'emplacement réservé n°71.



▲ Extrait du zonage actuel  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait du zonage modifié  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► ER n°72 :

De la même manière, afin de poursuivre le déploiement d'un maillage piéton – cycle inter-quartiers et inter-équipements sur l'ensemble du territoire communal, la municipalité souhaite matérialiser un emplacement réservé entre l'emprise du projet de requalification du site de l'actuelle école maternelle J. Garrigues vers les équipements scolaires, sportifs et de loisirs du secteur Matabiau. La création de ce cheminement doux permettant de relier le centre-ville vers les équipements sportifs est un élément fort du projet de recomposition urbaine actuellement à l'étude. Ce nouvel emplacement réservé représente une superficie de 459 m² et sur une largeur de 3 mètres, sur les parcelles N338, N339, N340 et N380. Il s'agit de l'emplacement réservé n°72.



▲ Extrait du zonage actuel  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait du zonage modifié  
(Citadia, PLU de Fronton)

## ► Ajout d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au sein de l'enveloppe urbaine

Afin de compléter et renforcer les « éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le zonage du PLU actuellement en vigueur,

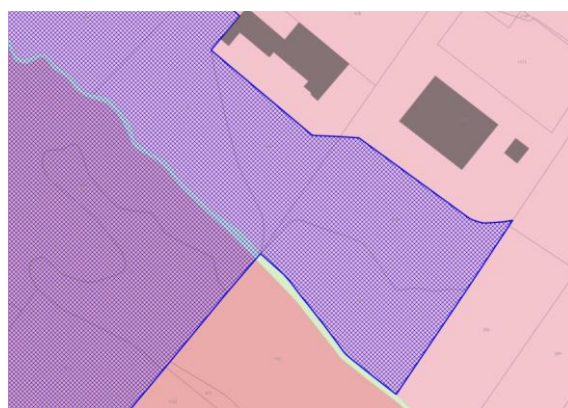


la commune souhaite compléter les éléments déjà identifiés afin d'intégrer différents secteurs correspondant aux parcelles E255, E479, E480, N91, N867, F706 et F959.

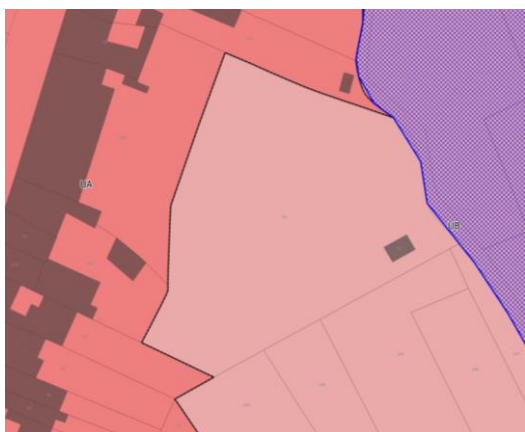
- Le secteur concerné par les parcelles E255, E479 et E480 représente un ajout d'environ 0,4 ha. Il s'intègre au LP 15 matérialisé dès 2019 au PLU afin d'englober le parc boisé et le château de Capdeville ainsi que la trame verte située le long du ruisseau de la Palanquette.
- Le secteur concerné par les parcelles N91 et N867 représente un ajout d'environ 0,25 ha. Il s'intègre auprès du LP 17 matérialisé dès 2019 au PLU (« écran boisé de respiration en milieu urbain à Sautic »).
- Le secteur concerné par la parcelle F706 (LP 43) représentant un ajout d'environ 0,24ha.
- Le secteur concerné par la parcelle F959 (LP 44) représente un ajout d'environ 0,2 ha. Ces ajouts figurent au document graphique.



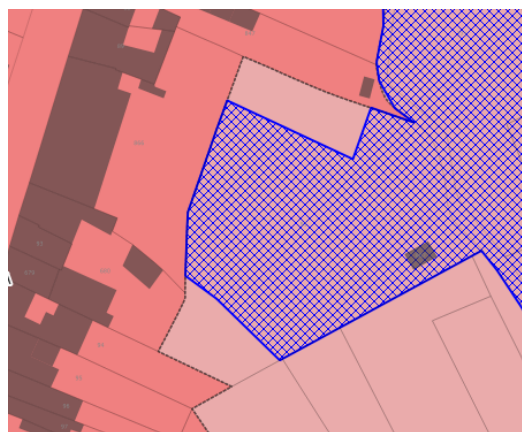
▲ **Extrait du zonage actuel (secteur parcelles E255, E479 et E480)**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié (secteur parcelles E255, E479 et E480)**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage actuel (secteur parcelles N91 et N867)**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié (secteur parcelles N91 et N867)**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage actuel (secteur parcelle F706)** (Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié (secteur parcelle F706)** (Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage actuel (secteur parcelle F959)** (Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié (secteur parcelle F959)** (Citadia, PLU de Fronton)

L'ensemble des évolutions décrites ci-dessus ont également comme conséquence la mise à jour de la liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme présente dans le règlement écrit (cf. « modifications apportées au règlement écrit »).

► **Inscription d'un bâtiment susceptible de changer de destination en zone agricole au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme**

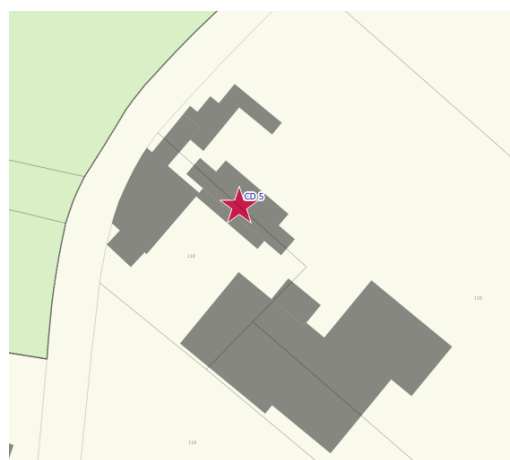
Conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, l'objet de la présentation modification consiste à matérialiser au document graphique un nouveau bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole.

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le domaine viticole Cassin. La modification permettra de régulariser la création de 5 gîtes ainsi que l'aménagement d'une salle de réception au sein du bâtiment principal du siège d'exploitation.

Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. L'inscription de ce bâtiment au titre du changement de destination en zone agricole, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



▲ Localisation du secteur (changement de destination n°5)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait du zonage modifié (changement de destination n°5)  
(Citadia, PLU de Fronton)



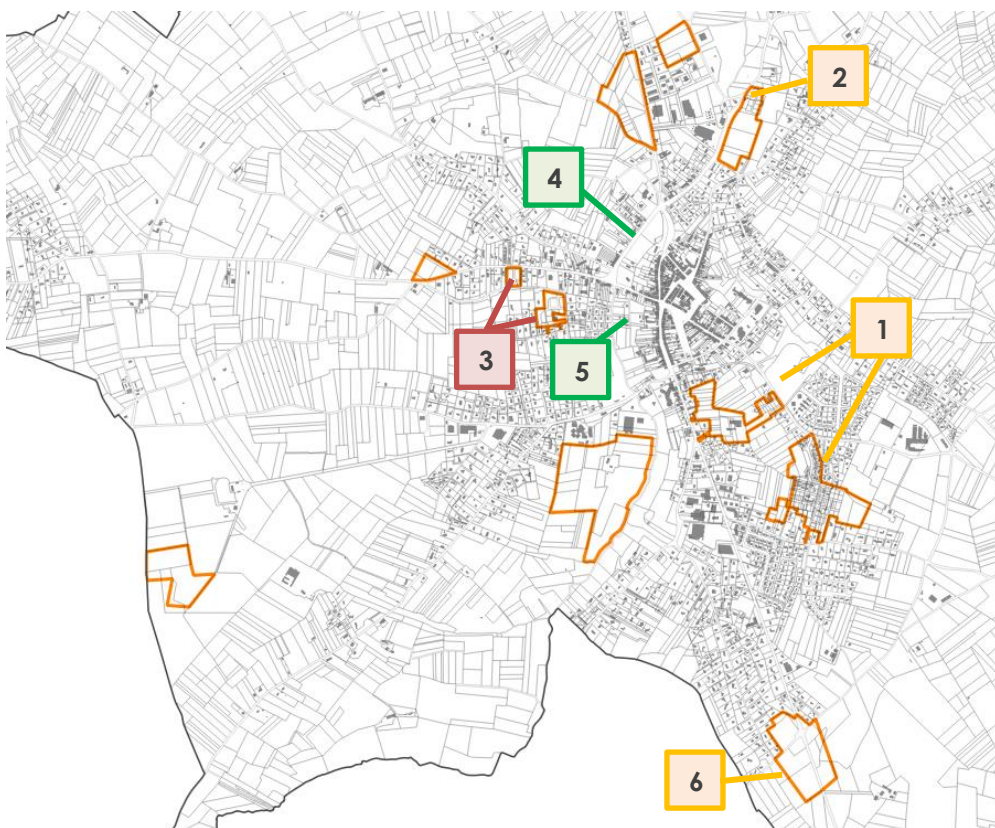
► **Modification des périmètres des secteurs d'OAP figurant au document graphique (Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme)**

Conformément à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs sur lesquels s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurent au document graphique.

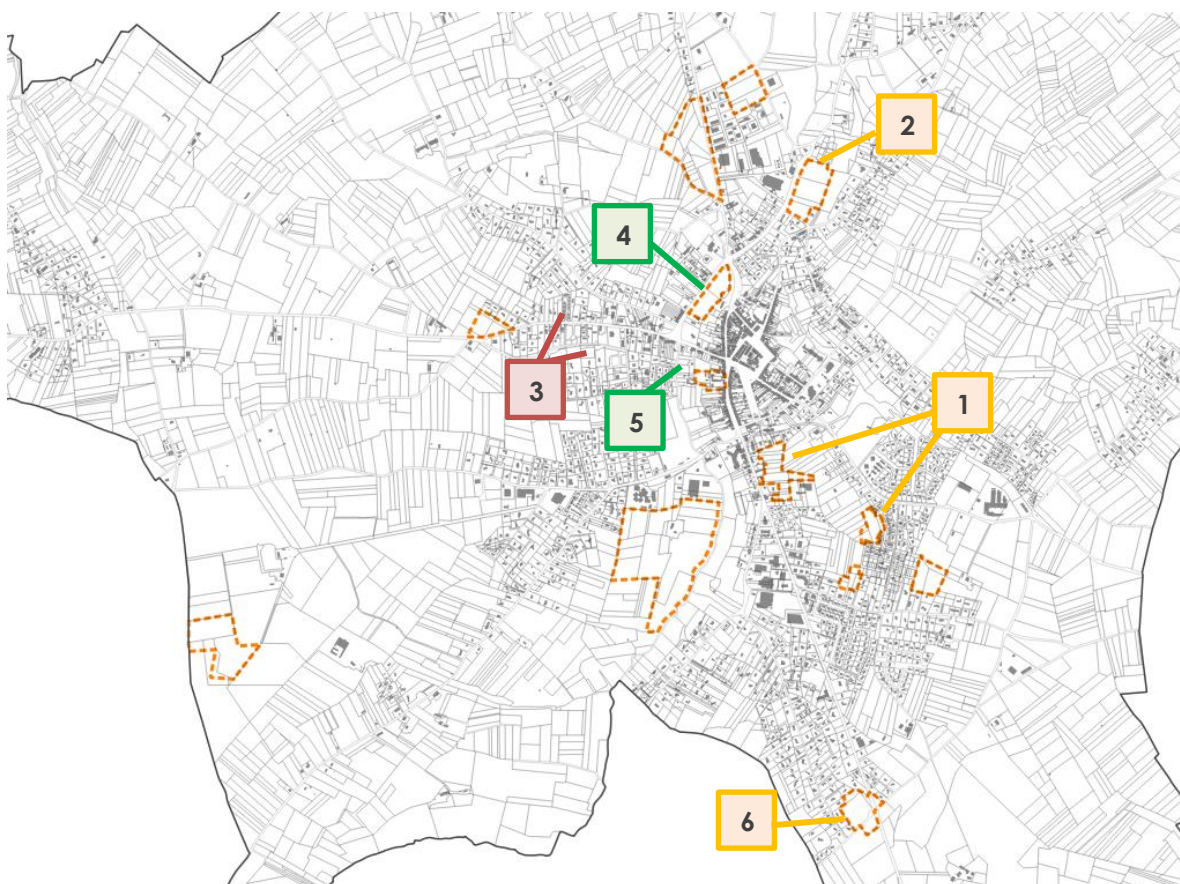
En lien avec les adaptations mineures portées aux OAP (Cf. pièce n°5 du PLU) et détaillées en suivant, les périmètres ont été actualisés pour assurer une parfaite cohérence entre les pièces réglementaires.

Trois types d'adaptations ont été apportés sur les périmètres d'OAP figurant au document graphique : des **modifications**, des **ajouts** et **suppressions**.





▲ Extrait de la localisation des périmètres d'OAP figurant au zonage du PLU actuel  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait de la localisation des périmètres d'OAP dans le PLU modifié  
(Citadia, PLU de Fronton)



**1/ Centre-ville :** Elle concerne plusieurs secteurs à l'intérieur de l'OAP « centre-ville ». L'ensemble de ces modifications fait écho avec les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification de cette OAP (cf. « Présentation des adaptations proposées sur les OAP existantes approuvées en 2019 »).

Sur le secteur nord de l'OAP, les modifications du périmètre OAP font écho à la livraison de l'école Marianne en 2017, à la construction prochaine de l'école maternelle (sur le foncier attenant) et la réalisation récente d'un lotissement (côté Av. de Villaudric). Le périmètre d'OAP côté route de Toulouse est adapté en conséquence (Cf. présentation des modifications apportées aux OAP existantes approuvées en 2019 »).

Sur le secteur sud de l'OAP, les modifications des périmètres OAP sont liées à la réalisation et la livraison de trois lotissements successifs (Domaine du Raisin Noir, Sarments 1 et Sarments 2), et correspondant à la phase 1 de l'OAP.

**2/ Les vigneron :** La suppression d'une partie du périmètre de l'OAP « Vigneron » (secteur nord – phase 1) fait écho à la réalisation et à la livraison d'une opération d'aménagement (Lotissement Del Riou comprenant 9 lots bâtis). Elle est à mettre en lien avec la modification de zonage proposée sur le secteur (reclassement de l'assiette foncière de la zone 1AU à la zone UBa).

**3/ Avenue de Grisolles /Avenue Jean Bouin :** La suppression des deux périmètres d'OAP fait écho à la réalisation des opérations sur ces deux secteurs.

**4/ Secteur Av. Saint-Exupéry :** Concernant les parcelles N612, N774 et N775, l'ajout de ce périmètre d'OAP s'inscrit en lien avec les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de cette nouvelle OAP (cf. « Présentation des OAP nouvellement créées et ajoutées au carnet des OAP »).

**5/ Garrigues - Av. Adrien Escudier :** Concernant les parcelles N378, N379, N384, N573, N574, N736 et N737, l'ajout de ce périmètre d'OAP s'inscrit en lien avec les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de cette nouvelle OAP (cf. « Présentation des OAP nouvellement créées et ajoutées au carnet des OAP »).

**6/ Zone d'entrée de ville sud (zone UF & UBa) :** Concernant les parcelles F420, F421, F471, F472 et F490 ainsi que des parties des parcelles F422, F424 et F425, la modification de ce périmètre d'OAP s'inscrit en lien avec les objectifs définis dans le cadre de la modification de cette OAP (cf. « Présentation des OAP nouvellement créées et ajoutées au carnet des OAP »).

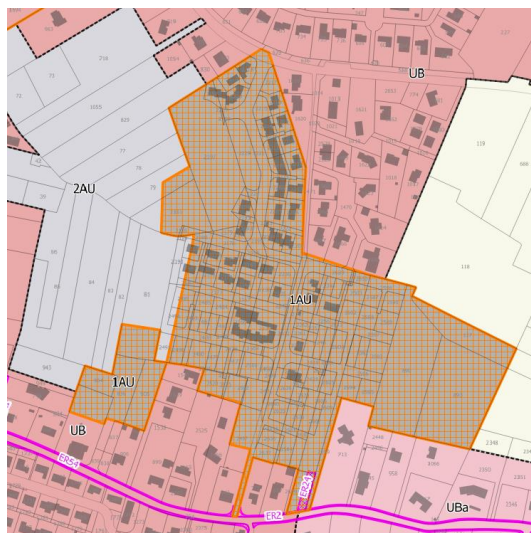
### ► **Evolution du zonage des 1AU en zones U sur les périmètres d'OAP approuvés en 2019**

Lors de la révision du PLU en 2019, la commune a matérialisé des zones 1AU destinées à une urbanisation future et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Suite à la réalisation d'opérations d'aménagement et à la livraison des constructions sur certaines zones 1AU, la commune propose de reclasser ces secteurs en zone U.

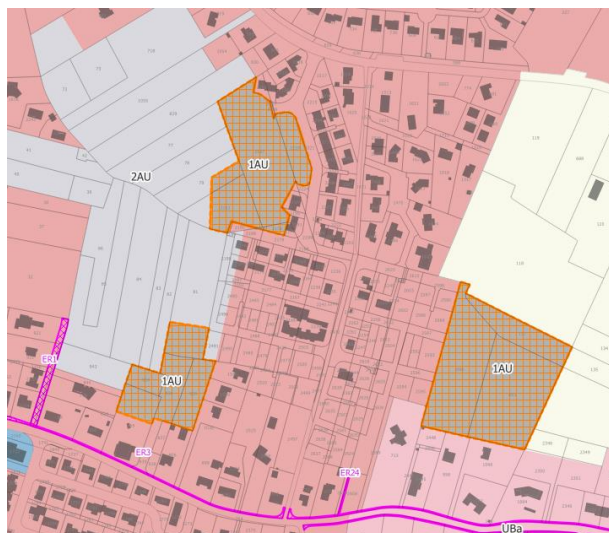
#### ► **OAP « Centre-Ville »**

L'objet de la présente modification consiste à reclasser en partie la phase 1 de l'OAP « Centre-ville » qui a été aménagée et livrée en trois tranches successives entre 2015 et 2023. Les DAACT ont été accordées par le service instructeur de la CC du Frontonnais et concernent :

- **Lotissement du Raisin Noir** = 46 logements + 1 macro-lot social soit 18 logements dont 9 logements individuels et 9 logements en collectif) => DAACT du 27/12/2017
- **Lotissement « Les Sarments 1 »** = 18 logements => DAACT du 12/12/2022
- **Lotissement « Les Sarments 2 »** = 21 logements => DAACT à venir sous réserve de la finalisation de l'aménagement des espaces verts et nouvelles paysagères requises dans l'OAP.



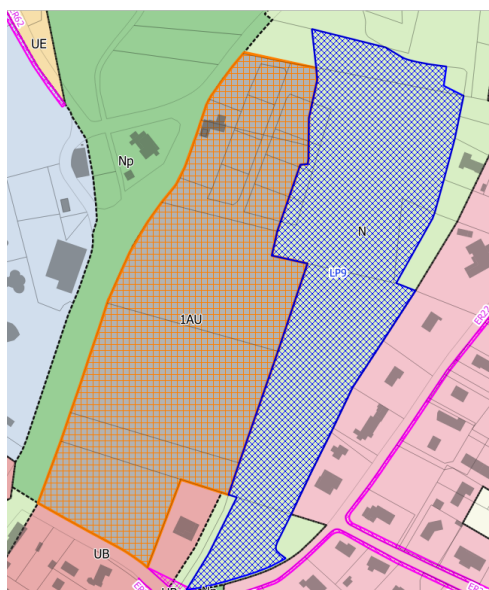
▲ Secteur concerné dans le PLU actuel  
(cf. OAP Centre-ville)  
(Citadia, PLU de Fronton)



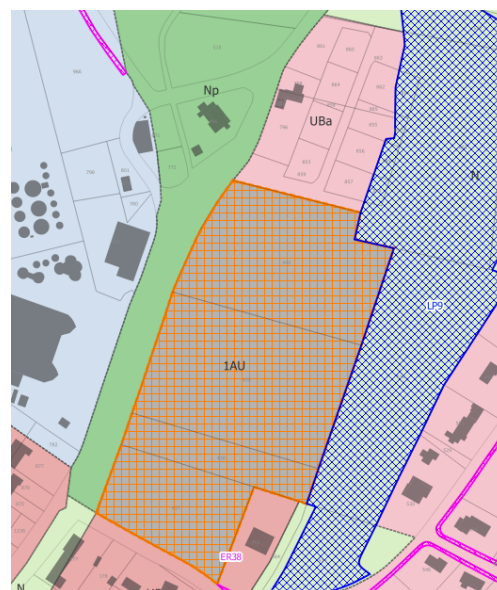
▲ Secteur concerné dans le PLU modifié (cf. OAP Centre-ville)  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► OAP « Les Vignerons »

L'objet de la présente modification consiste à reclasser la phase 1 de l'OAP « Les Vignerons » qui a été aménagée et livrée en 2021. La DAACT a été accordée par le service instructeur de la CC du Frontonnais le 28/10/2021 et concerne un lotissement de 9 logements individuels.



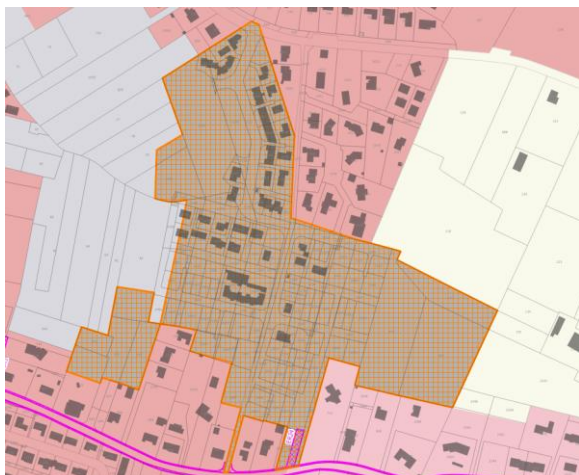
▲ Secteur concerné dans le PLU actuel (cf. OAP Les vigneron)  
(Citadia, PLU de Fronton)



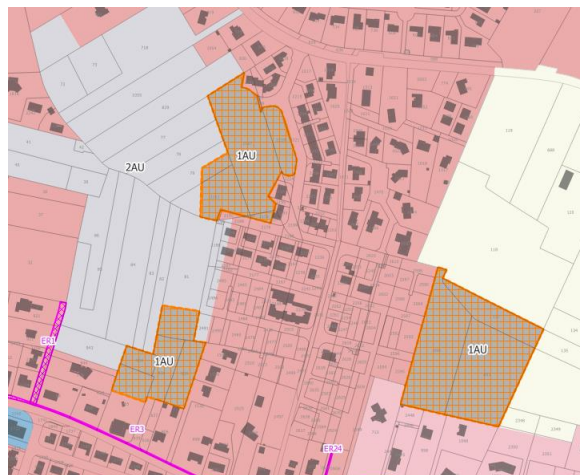
▲ Secteur concerné dans le PLU modifié (cf. OAP Les vigneron)  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Suppression de la trame réglementaire de mixité sociale sur les zones 1AU**

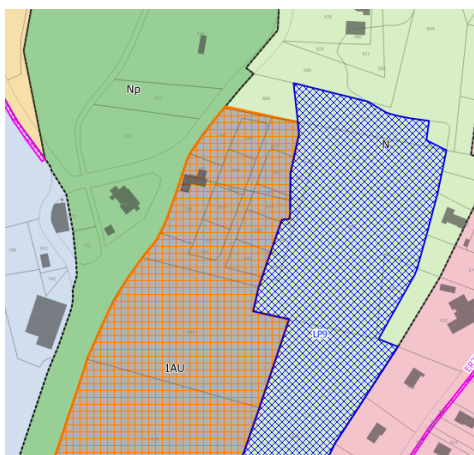
Du fait de la réalisation de plusieurs secteurs d'OAP et de leur reclassement en zone urbaine sur les OAP (cf. objet « Evolution du zonage des 1AU en zones U sur les périmètres d'OAP approuvés en 2019 »), la trame réglementaire de mixité sociale qui était fixée sur ces secteurs a été retirée du fait que les opérations prévues ont été réalisées. La prescription indiquant ces trames réglementaires a été modifiée. Ces éléments concernent ainsi les secteurs liés aux OAP « Centre-ville » et « Les vigneron ».



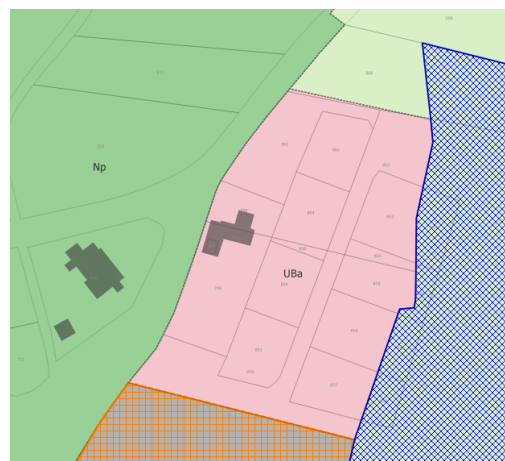
▲ Secteur concerné dans le PLU actuel (cf. OAP Centre-ville)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Secteur concerné dans le PLU modifié (cf. OAP Centre-ville)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Secteur concerné dans le PLU actuel (cf. OAP Les vigneron)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Secteur concerné dans le PLU modifié (cf. OAP Les vigneron)  
(Citadia, PLU de Fronton)

► **Ajout d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en application de l'article L151-41 du CU**

En application de l'article L151-41, 6° du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

L'étude du projet de requalification urbaine du site actuel de l'école maternelle J. Garrigues a été initié dès 2021 et notamment suite à l'organisation d'un « Atelier Flash des Territoires » dont la commune de Fronton a bénéficié grâce au programme « Petites Villes de Demain » avec le soutien de la DGALN et la DDT 31. Ces réflexions et ces différents temps d'échanges collectifs (collectivité, services de l'Etat, partenaires PVD, acteurs du territoire, ...) ont permis 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.

Au cours des ateliers, des discussions ont été engagées sur les principes d'accessibilité et de desserte interne au sein de l'emprise foncière du projet de requalification urbaine. Le principe de connexion entre l'Av. Adrien Escudier et la rue Pierre Contrasty, via l'impasse de la Marnière a été étudié afin de pouvoir valoriser les parcelles N573 et N574 qui se situent en contrebas (3<sup>ème</sup> terrasse) et qui font partie intégrante du projet de requalification urbaine.

Néanmoins, l'emprise foncière du projet présente une topographie marquée avec un important dénivelé entre l'Av. Adrien Escudier et l'impasse de la Marnière. Le site se décline en trois terrasses successives ce qui nécessitent un travail approfondi sur l'aménagement global de ce secteur de la ville compris dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) institué par la convention cadre PVD signée le 12 janvier 2023.

Ce travail de prospective et de planification urbaine mené par la collectivité a permis de mettre en lumière un ensemble foncier adjacent constitué de parcelles bâties et non bâties pouvant constituer une réelle opportunité pour réaliser une 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement à moyen terme. Il s'agit notamment des parcelles N389, 390, 512, 643, 967, 968, 969, 970 et 971.

Ainsi, afin de travailler sur un projet global de recomposition urbaine à l'échelle de ce secteur de la ville, la commune de Fronton propose de matérialiser un Périmètre d'Attente d'un Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur les parcelles listées ci-dessus, en application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces réflexions et études participent pleinement à un travail de recomposition urbaine du tissu bâti existant en cœur de ville (au sein du périmètre ORT) situé à proximité immédiate des principaux équipements, commerces et services publics de la commune. Ils contribuent également à «refaire la ville sur la ville» et ainsi inscrire progressivement la politique d'aménagement du territoire portée par la municipalité dans la trajectoire « ZAN », telle qu'inscrite dans la législation actuellement en vigueur.

L'instauration de cette servitude a pour effet de limiter les droits à bâtir pendant une période de 5 ans maximum, dans l'attente de la définition d'un projet global d'aménagement. Au sein du PAPAG, la limitation des droits à bâtir concernent les constructions neuves et les extensions des constructions existantes. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection quant à eux sont autorisés.

La servitude entrera en vigueur à la date d'approbation de la présente procédure de modification n°2 du PLU et cela pour une période de 5 ans. Le document graphique du PLU est modifié afin de mentionner le périmètre concerné par le Périmètre d'Attente d'un Projet Global d'Aménagement (PAPAG) ainsi que la surface en m<sup>2</sup> des constructions ou installations qui y sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)



## C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ÉCRIT

### ► Harmonisation des règles d'emprise au sol

Le règlement écrit intègre auprès des zones UB et UC une dérogation visant les piscines et les plages des piscines qui ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

La zone 1AU n'intègre pas cette dérogation, entraînant des situations d'iniquité injustifiées. Pour y remédier et garantir une meilleure cohérence entre ces secteurs urbains et ceux à urbaniser, le règlement des zones U et AU est harmonisé par ajout de la dérogation en zone 1AU.

| II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères |  |
|---|--|
|   | <b>Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions</b>  |
|   | <i>Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.</i>  |
|   | <b>1. Emprise au sol des constructions</b>   |
|   | Conformément aux dispositions réglementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux OAP :  |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :</u>   |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.   |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :</u>  |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.   |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :</u>  |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.   |
|   | En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme. |
|   | Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.  |

#### ▲ Extrait de l'article 1AU-4 (Citadia, PLU de Fronton)

| II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères |  |
|---|--|
|   | <b>Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions</b>  |
|   | <i>Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.</i>  |
|   | <b>1. Emprise au sol des constructions</b>   |
|   | Conformément aux dispositions réglementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux OAP :  |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :</u>   |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.   |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :</u>  |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.   |
|   | <u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :</u>  |
|   | L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.   |
|   | En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme. |
|   | Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.  |

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### ▲ Extrait de l'article 1AU-4 modifié (Citadia, PLU de Fronton)

### ► Suppression de la mention des zones UCe

Consécutivement à la suppression des zones UCe au document graphique, les dispositions réglementaires spécifiques à la zone UCe sont supprimées.

| I. Usage des sols et destination de constructions |   |
|---|---|
|   | <b>Article UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites</b>  |
|   | 1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce et activité de services, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2.</li> <li>• Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.</li> <li>• Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.</li> <li>• Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC-2.</li> <li>• Les parcs d'attraction.</li> <li>• Les terrains de camping et de caravaning.</li> <li>• Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</li> <li>• Les Habitations Légères de Loisirs.</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</li> <li>• Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.</li> <li>• L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.</li> <li>• Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.</li> </ul> |
|   | 2 - Dans le secteur UCe, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UC-2.   |

#### ▲ Extrait de l'article UC-1 (Citadia, PLU de Fronton)

| I. Usage des sols et destination de constructions |   |
|---|---|
|   | <b>Article UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites</b>  |
|   | 1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce et activité de services, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2.</li> <li>• Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.</li> <li>• Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.</li> <li>• Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC-2.</li> <li>• Les parcs d'attraction.</li> <li>• Les terrains de camping et de caravaning.</li> <li>• Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</li> <li>• Les Habitations Légères de Loisirs.</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</li> <li>• Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.</li> <li>• L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.</li> <li>• Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.</li> </ul> |
|   | 2 - Dans le secteur UCe, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UC-2.   |

#### ▲ Extrait de l'article UC-1 modifié (Citadia, PLU de Fronton)

**Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**



Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs UC et UCe) :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UC-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans le seul secteur UC :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommode et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités de restauration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

Dans le seul secteur UCe :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de 80 m².

**▲ Extrait de l'article UC-2**  
(Citadia, PLU de Fronton)

**Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**



Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs UC et UCe) :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UC-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans le seul secteur UC :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommode et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités de restauration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

Dans le seul secteur UCe :

- ~~L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).~~
- ~~Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de 80 m².~~

**▲ Extrait de l'article UC-2 modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

**► Adaptation mineure des destinations autorisées dans la zone UI**

Consécutivement aux adaptations de zonage proposées sur la ZAE de la Dourdenne, le règlement écrit est complété afin d'autoriser les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour gérer notamment la station d'épuration des eaux usées et le centre technique municipal et d'éventuels nouveaux besoins.

**Article UI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1 000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

**▲ Extrait de l'article UI-2**  
(Citadia, PLU de Fronton)

**Article UI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1 000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**▲ Extrait de l'article UI-2 modifié**  
(Citadia, PLU de Fronton)

**► Correction d'erreurs dans la numération des titres**

Le règlement écrit comporte des erreurs de numération des différentes parties qui la composent. La procédure de modification apporte des corrections sur le sujet qui visent simplement à corriger des erreurs matérielles.

|   |  |
|---|--|
| Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones .....                                   |  |
| ZONE UA .....   |  |
| I. Usage des sols et destination de constructions .....                                 |  |
| II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....   |  |
| III. Equipements et réseaux .....   |  |
| ZONE UB .....   |  |
| IV. Usage des sols et destination de constructions .....                                |  |
| V. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....    |  |
| VI. Equipements et réseaux .....  |  |
| ZONE UC .....   |  |
| VII. Usage des sols et destination de constructions .....                               |  |
| VIII. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... |  |
| IX. Equipements et réseaux .....  |  |

### ▲ **Extrait l'ancienne numérotation du règlement écrit** (Citadia, PLU de Fronton)

|  |  |
|--|--|
| Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones .....                                |  |
| ZONE UA .....  |  |
| 1. Usage des sols et destination de constructions .....                              |  |
| 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... |  |
| 3. Equipements et réseaux .....  |  |
| ZONE UB .....  |  |
| 1. Usage des sols et destination de constructions .....                              |  |
| 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... |  |
| 3. Equipements et réseaux .....  |  |
| ZONE UC .....  |  |
| 1. Usage des sols et destination de constructions .....                              |  |
| 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... |  |
| 3. Equipements et réseaux .....  |  |

### ▲ **Extrait de la nouvelle numérotation du règlement écrit** (Citadia, PLU de Fronton)

## ► **Ajout de conditions paysagères et architecturales aux annexes**

Afin de garantir la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire communal, la commune de Fronton propose de compléter le règlement écrit et notamment son articles 5 relatif « Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » afin de mieux encadrer les dispositions règlementaires applicables aux bâtiments annexes. L'objectif est de rechercher une cohérence et une harmonie entre la construction principale et l'annexe sur une même unité foncière.

La règle suivante : « *En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale* » a ainsi été ajoutée dans les articles 5 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

---

Article UA-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

▲ **Extrait de l'article UA-5**  
(Citadria, PLU de Fronton)

► **Ajouts de règles visant à encadrer l'enrillagement des zones naturelles et la libre circulation de la faune**

En lien avec la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, la commune souhaite ajouter des précisions sur les modalités de constructions de clôtures en zone naturelle. L'objectif y est de favoriser en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Ces éléments ont ainsi été ajoutés à l'article N-5 relative à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.



## 2) Ouvertures

Les constructions et extensions devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

### Capteurs solaires :

Maisons d'habitations : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

### Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment existant, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

### Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.

- Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20m ;
- Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

### ▲ **Extrait de l'article N-5** (Citadia, PLU de Fronton)

## ► **Ajout d'une majoration des règles d'emprise au sol des constructions en zone UBa**

La commune souhaite ajouter une règle permettant la majoration des règles d'emprise au sol à 50% en zone UBa si la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'ajout de cette règle permet une distinction selon la desserte en réseaux et d'avoir des conditions d'implantation homogène dans le cas de présence de réseaux d'assainissement collectif avec la zone UB.

Ces éléments ont ainsi été ajoutés à l'article UB-4 relative à la volumétrie et l'implantation des constructions.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

#### 1. Emprise au sol

Dans le secteur UB :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50%.

Dans les secteurs UBa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30%. *Si ces constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol sera limitée à 50%.*

Dans les secteurs UBae :

Non réglementé.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

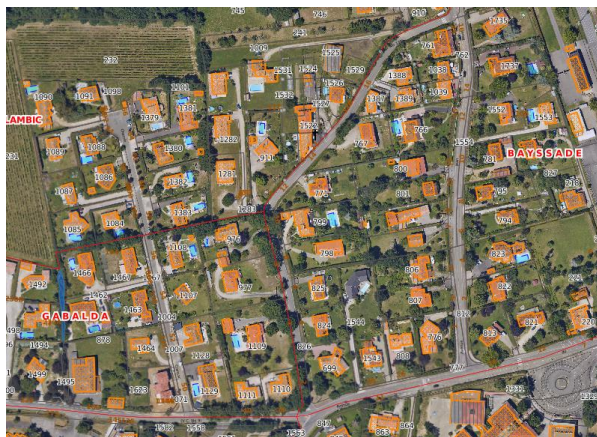
▲ **Extrait de l'article UB-4**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► **Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB**

La commune de Fronton souhaite adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, qui pour certaines posent de vraies difficultés d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les services de la Mairie et de la CC du Frontonnais.

La zone UB fixe des règles d'implantations différenciées en fonction du type de voirie (RD et autres voies – communales et intercommunales). Aujourd'hui, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux autres voies qui posent des difficultés. En 2019, les règles avaient été rédigées ainsi (bande de constructibilité comprise entre 2 et 6 mètres) pour encourager une densification du tissu bâti existant.

Force est de constater, qu'il est très difficile de reconstituer un tissu bâti dense à l'image d'un centre-ville et ses faubourgs, voire contre-productif, dans un tissu pavillonnaire, d'où cette proposition d'évolution de la règle.



Habitat pavillonnaire – Av. du Stade



Lotissement – Av. de Villaudric

Les règles de recul par rapport aux routes départementales sont issues des préconisations du Conseil Départemental de la Haute-Garonne au moment de la révision du PLU en 2019, qui n'ont pas vocation à être remises en question. Néanmoins, après analyse de la trame bâtie existante le long des principales routes départementales situées en agglomération qui montrent une continuité d'implantation des constructions à l'alignement ou en très léger recul par rapport aux voies, la commune de Fronton propose d'encourager à poursuivre ces implantations afin d'encourager la densification des zones UB les plus denses et ainsi de reconstituer un front bâti sur certaines RD (en agglomération). C'est le cas pour les RD4 (Av. St-Exupéry), RD47 (Av. des Vignerons et Av. de Grisolles) et RD71A (Rue de Sautic).



▲ Extrait alignement bâti –  
Rue de Sautic



▲ Extrait alignement bâti –  
Av. des Vignerons



▲ Extrait alignement bâti –  
Av. St-Exupéry



▲ Extrait alignement bâti –  
Av. de Grisolles



### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale :

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;
- De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;
- ~~De 2 à 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.~~

Règles alternatives pour les routes départementales en agglomération (RD4 -Av. St-Exupéry, RD47 - Av. des Vignerons et Av. de Grisolles et RD71A - Rue de Sautic) :

- Lorsque le linéaire de façade sur rue présente un alignement des constructions existantes et/ou un léger retrait compris entre 0 et 3 m sur une longueur > à 20 mètres, l'implantation des constructions devra observer une continuité d'implantation par rapport à la voie.

Pour les autres voies :

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres)

Dans tous les cas, en cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de recul devra autant que possible être traitée en surface perméable à dominante végétale (excepté les accès et entrées de parking). Cette disposition ne s'applique pas pour les autres destinations autorisées dans la zone autre que l'habitation).

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes.

#### ▲ Extrait de l'article modifiée (Citadia, PLU de Fronton)

### ► Ajout des dispositions réglementaires applicables au sein de la servitude de projet d'aménagement global en application de l'article L151-41 du CU

Consécutivement à la stratégie de développement de la commune sur le secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier (cf. « Création de l'OAP Secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier), la commune souhaite appliquer un Périmètre d'Attente de Projet (PAPAG) en application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, permettant de « maîtriser » les nouvelles constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

L'article UA-2 est ainsi modifié pour insérer les dispositions réglementaires applicables au sein du Périmètre d'Attente d'un Projet Global d'Aménagement (PAPAG). Ces modifications entraînent des règles spécifiques au secteur concerné par le PAPAG, avec un seuil plafond de constructions et diverses règles limitant la constructibilité sur le secteur dans l'attente d'un projet global.



---

**Article UA-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**

---

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans le secteur concerné par la servitude de projet global d'aménagement prévue à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et reportée sur le règlement graphique, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU).
- Le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU).
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.
- Les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette servitude de projet global d'aménagement a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

**▲ Extrait de l'article modifiée**  
(Citadia, PLU de Fronton)

**► Modification des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

Consécutivement à l'ensemble des modifications apportées aux emplacements réservés matérialisé au document graphique, la liste présentant l'ensemble des emplacements réservés est mise à jour. Parallèlement, la superficie des emplacements réservés a été mis à jour.

| Numéro ER | Désignation  | Surface en m² | Bénéficiaire |
|-----------|--|---------------|--------------|
| 01        | Création chemin piétonnier (Emprise = 5 mètres)  | 295.93        | Commune      |
| 02        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)  | 459.08        | Commune      |
| 03        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)  | 659.11        | Commune      |
| 04        | Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric      | 2144.37       | Commune      |
| 05        | Accès à la zone verte et parking éventuel de délestage   | 14494.03      | Commune      |
| 06        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)  | 925.51        | Commune      |
| 07        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                 | 1728.15       | Commune      |
| 08        | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin                           | 76.58         | Commune      |
| 09        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme                      | 48.17         | Commune      |
| 10        | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)  | 1283.85       | Commune      |
| 11        | Création voie de sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne            | 200.32        | Commune      |
| 12        | Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villaudric                      | 66.15         | Commune      |
| 13        | Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villaudric                      | 109.08        | Commune      |
| 14        | Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a                  | 976.53        | Commune      |
| 15        | Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a                  | 1024.22       | Commune      |
| 16        | Giratoire de la Dourdenne (RD4)  | 997.68        | Commune      |
| 17        | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres                                     | 359.06        | Commune      |
| 18        | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres                                     | 391.47        | Commune      |
| 19        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)                                       | 94.47         | Commune      |
| 20        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)                                       | 129.37        | Commune      |
| 21        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)                                       | 178.82        | Commune      |
| 22        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)                                       | 794.18        | Commune      |
| 23        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)                                       | 289.8         | Commune      |
| 24        | Amorce du désenclavement du secteur 1AU au droit du chemin du Buguet (Emprise = 8 mètres)        | 375.76        | Commune      |
| 25        | Elargissement de la route de Fabas   | 1372.64       | Commune      |
| 26        | Extension du cimetière   | 4644.95       | Commune      |
| 27        | Elargissement de la Route de Campas (RD4E)   | 707.67        | Commune      |
| 28        | Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)  | 783.09        | Commune      |
| 29        | Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD.4/RD.87)                           | 2144.4        | Commune      |
| 30        | Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade                        | 134.8         | Commune      |
| 31        | Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11)                 | 265.34        | Commune      |
| 32        | Création d'une voie de désenclavement de la zone de loisirs (Emprise = 9 mètres)                 | 952.74        | Commune      |
| 33        | Réhabilitation du chemin piétonnier (Emprise = 4 mètres)   | 608.23        | Commune      |
| 34        | Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) (Emprise = 12 mètres)                 | 691.77        | Commune      |
| 35        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)  | 389.7         | Commune      |
| 36        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                 | 743.76        | Commune      |
| 37        | Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol (Emprise = 4 mètres)                 | 173.7         | Commune      |
| 38        | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats                  | 178.8         | Commune      |
| 39        | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes                 | 156.05        | Commune      |
| 40        | Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats                         | 40.41         | Commune      |
| 41        | Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large)   | 1809.4        | Commune      |
| 42        | Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av.des vigneron et l'av. Saint Exupéry | 997.68        | Commune      |
| 43        | Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmandan                       | 136.45        | Commune      |
| 44        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)  | 491.93        | Commune      |
| 45        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)  | 438.39        | Commune      |
| 46        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)  | 325.93        | Commune      |
| 47        | Amorce de voirie (10 mètres de largeur)  | 230.44        | Commune      |
| 48        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres                   | 97            | Commune      |
| 49        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric             | 47.84         | Commune      |
| 50        | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)  | 1176.15       | Commune      |
| 51        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme                      | 28.22         | Commune      |
| 52        | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin                           | 62.46         | Commune      |
| 53        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                 | 1033.75       | Commune      |
| 54        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)  | 580.18        | Commune      |
| 55        | Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult           | 997.71        | Commune      |
| 56        | Amorce de voirie (10 mètres de largeur)  | 185.16        | Commune      |
| 57        | Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)   | 4702.09       | Commune      |
| 59        | Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)   | 2075.66       | Commune      |
| 60        | Aménagement et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise = 15 mètres)                     | 3244.14       | Commune      |
| 61        | Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau                                  | 115.52        | Commune      |
| 62        | Elargissement du chemin du Birou (Emprise 3 mètres)  | 1174.88       | Commune      |
| 63        | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse  | 9807.49       | ETAT         |
| 64        | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse  | 313145.5      | ETAT         |
| 66        | Aménagement et élargissement du chemin de Groussac   | 44916.4       | Commune      |
| 67        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large)                                  | 1307.33       | Commune      |
| 68        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)  | 933.7         | Commune      |
| 69        | Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur)  | 308.92        | Commune      |
| 70        | Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B)   | 503.99        | Commune      |

▲ **Extrait de la liste des emplacements réservés actuelle**  
(Citadia, PLU de Fronton)

| Numéro ER | Désignation   | Surface en m²      | Bénéficiaire       |
|-----------|---|--------------------|--------------------|
| 01        | <del>Création d'une voie d'accès secondaire pour la gendarmerie</del>   | <del>863,85</del>  | <del>Commune</del> |
| 02        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)   | 458,96             | Commune            |
| 03        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)   | 658,94             | Commune            |
| 04        | Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric                   | 2143,82            | Commune            |
| 05        | Accès à la zone verte et parking éventuel de délestage  | 14490,24           | Commune            |
| 06        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)   | 925,27             | Commune            |
| 07        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                              | 1727,74            | Commune            |
| 08        | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin  | 76,56              | Commune            |
| 09        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme                                   | 48,16              | Commune            |
| 10        | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)   | 1271,34            | Commune            |
| 11        | Création voie de sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne                         | 200,27             | Commune            |
| 12        | Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric                                   | 66,13              | Commune            |
| 13        | <del>Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric</del>                        | <del>109,08</del>  | <del>Commune</del> |
| 14        | Aménagement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a                                 | 976,3              | Commune            |
| 15        | Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a                               | 1023,98            | Commune            |
| 16        | Giratoire de la Dourdenne (RD4)   | 997,44             | Commune            |
| 17        | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres  | 358,98             | Commune            |
| 18        | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres  | 391,38             | Commune            |
| 19        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)  | 94,45              | Commune            |
| 20        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)  | 129,34             | Commune            |
| 21        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)  | 178,78             | Commune            |
| 22        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)  | 793,99             | Commune            |
| 23        | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)  | 289,73             | Commune            |
| 24        | <del>Création d'un cheminement piétons-cycles</del>   | <del>74,07</del>   | <del>Commune</del> |
| 25        | <del>Elargissement de la route de Fabas-</del>  | <del>1372,64</del> | <del>Commune</del> |
| 26        | Extension du cimetière  | 4643,86            | Commune            |
| 27        | <del>Elargissement de la Route de Campas (RD4E)-</del>  | <del>707,67</del>  | <del>Commune</del> |
| 28        | Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)   | 782,87             | Commune            |
| 29        | <del>Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD-4/RO-87)-</del>                            | <del>2144,4</del>  | <del>Commune</del> |
| 30        | Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade                                     | 134,77             | Commune            |
| 31        | Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11)                              | 265,27             | Commune            |
| 32        | Création d'une vote de désenclavement de la zone de loisirs (Emprise = 9 mètres)                              | 1050,95            | Commune            |
| 33        | <del>Réhabilitation du chemin piétonnier (Emprise = 4 mètres)-</del>  | <del>608,23</del>  | <del>Commune</del> |
| 34        | <del>Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) (Emprise = 12 mètres)-</del>                  | <del>691,77</del>  | <del>Commune</del> |
| 35        | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)   | 389,6              | Commune            |
| 36        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                              | 743,58             | Commune            |
| 37        | Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol (Emprise = 4 mètres)                              | 173,66             | Commune            |
| 38        | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats                               | 178,76             | Commune            |
| 39        | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes                              | 156,02             | Commune            |
| 40        | Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats                                      | 40,4               | Commune            |
| 41        | <del>Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large)-</del>  | <del>1809,4</del>  | <del>Commune</del> |
| 42        | <del>Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av. des vigneron et l'av. Saint Exupéry-</del> | <del>997,68</del>  | <del>Commune</del> |
| 43        | Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmondan                                    | 136,42             | Commune            |
| 44        | <del>Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)-</del>   | <del>491,93</del>  | <del>Commune</del> |
| 45        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)   | 438,28             | Commune            |
| 46        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)   | 325,84             | Commune            |
| 47        | Amorce de voirie (10 mètres de largeur)   | 230,39             | Commune            |
| 48        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres                                | 96,98              | Commune            |
| 49        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric                          | 48,47              | Commune            |
| 50        | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)   | 1175,86            | Commune            |
| 51        | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme                                   | 28,21              | Commune            |
| 52        | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin  | 62,44              | Commune            |
| 53        | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan                              | 1033,5             | Commune            |
| 54        | <del>Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)-</del>   | <del>580,18</del>  | <del>Commune</del> |
| 55        | Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult                        | 997,45             | Commune            |
| 56        | <del>Amorce de voirie (10 mètres de large)-</del>   | <del>185,16</del>  | <del>Commune</del> |
| 57        | Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)  | 4700,82            | Commune            |
| 59        | Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)  | 2075,1             | Commune            |
| 60        | Aménagement et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise 15 mètres)                                    | 3243,31            | Commune            |
| 61        | <del>Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau-</del>                                   | <del>115,52</del>  | <del>Commune</del> |
| 62        | Elargissement du chemin du Birou (Emprise 3 mètres)   | 1174,61            | Commune            |
| 63        | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse   | 9805,05            | ETAT               |
| 64        | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse   | 313071,34          | ETAT               |
| 66        | Aménagement et élargissement du chemin de Groussac  | 44904,43           | Commune            |
| 67        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large)   | 1339,44            | Commune            |
| 68        | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)   | 933,47             | Commune            |
| 69        | Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur)   | 308,84             | Commune            |
| 70        | <del>Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B)-</del>  | <del>503,99</del>  | <del>Commune</del> |
| 71        | Création d'un espace piéton   | 338,02             | Commune            |
| 72        | Cheminement piétons-cycles  | 636,07             | Commune            |

▲ Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée  
(Citadia, PLU de Fronton)



► **Modification des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

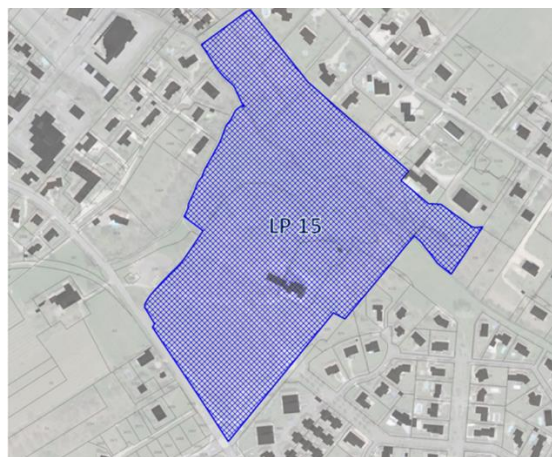
Consécutivement à l'ensemble des modifications apportées aux éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs modifications sont apportées aux fiches présentant ces éléments remarquables.

► **LP 15**

La cartographie liée à cet élément paysager est mise à jour.



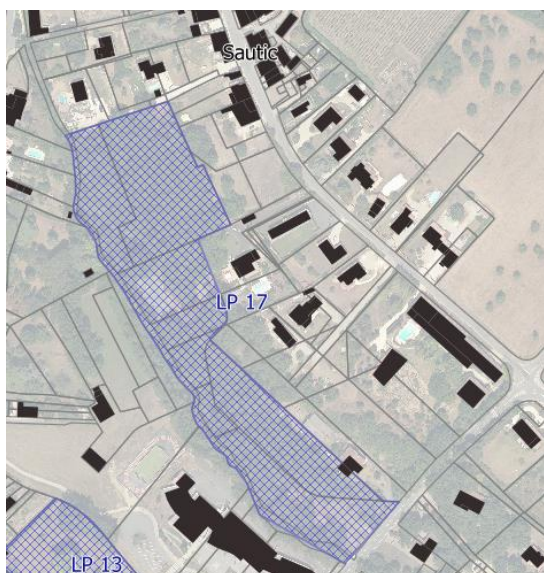
▲ **Cartographie concernant le LP 15**  
(Citadia, PLU de Fronton)



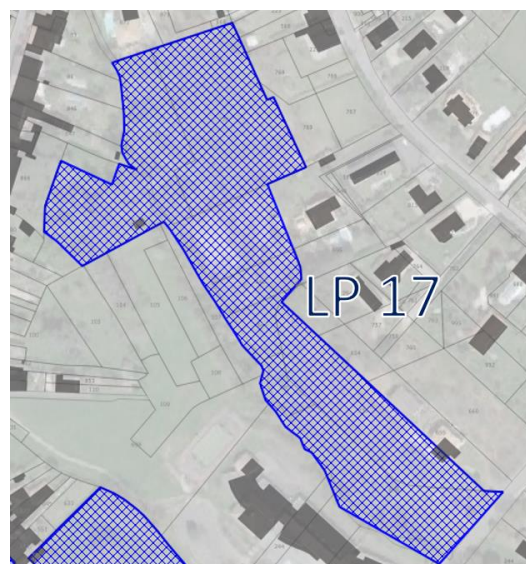
▲ **Cartographie modifiée concernant le LP 15** (Citadia, PLU de Fronton)

► **LP 17**

La cartographie liée à cet élément paysager est mise à jour.



▲ **Cartographie concernant le LP 17**  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ **Cartographie modifiée concernant le LP 17** (Citadia, PLU de Fronton)

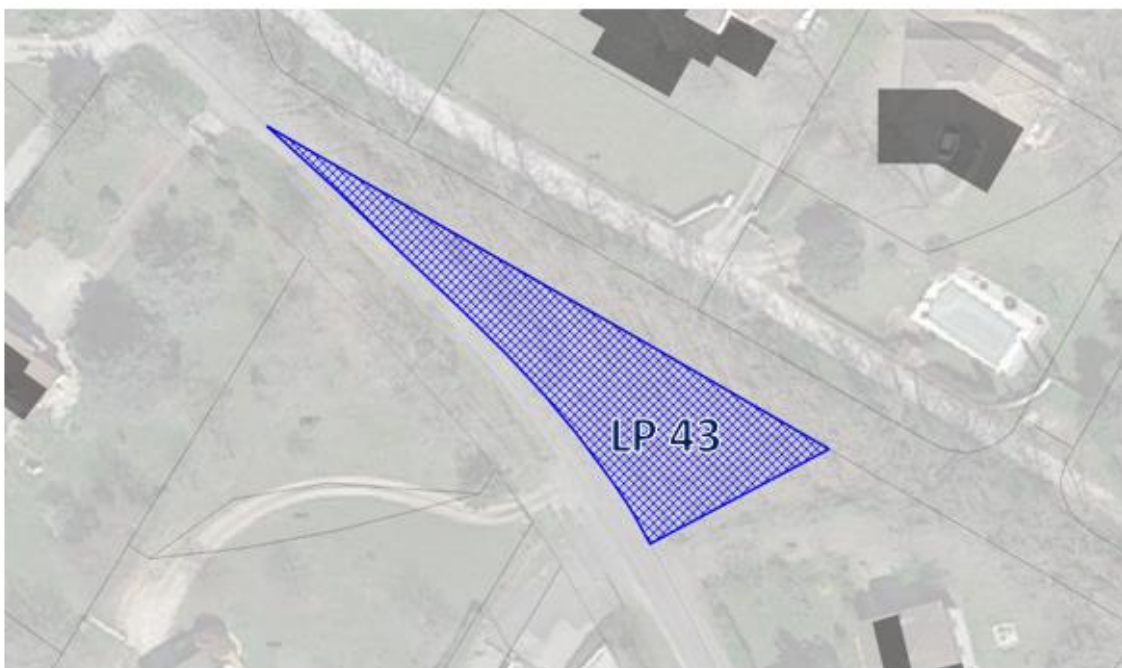
► **LP 43**

Consécutivement à la création de cet élément paysager, une fiche dédiée est créée.

**LP 43 : Boisement chemin de Pourradel**

**Lieu-dit : Chemin de Pourradel**

*Ce boisement structure le chemin de Pourradel.*



▲ **Cartographie modifiée concernant le LP 43** (Citadia, PLU de Fronton)



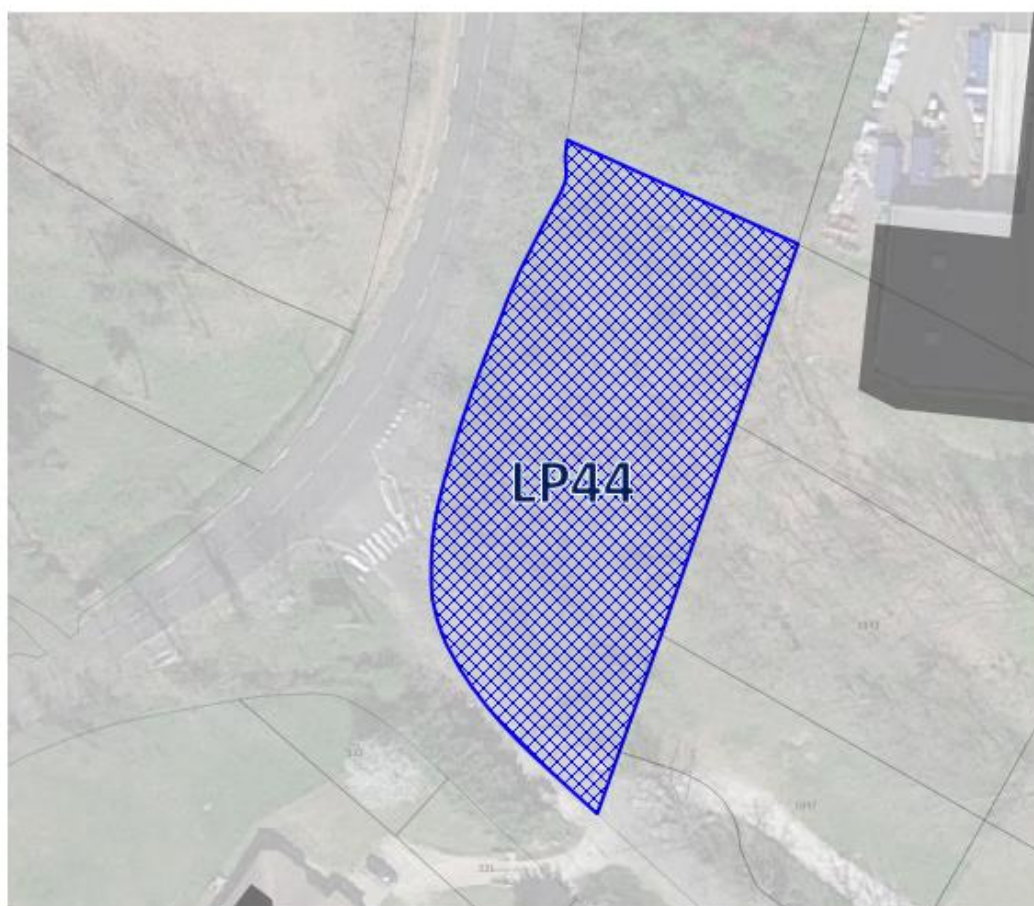
► **LP 44**

Consécutivement à la création de cet élément paysager, une fiche dédiée est créée.

**LP 44 : Boisement avenue de Castelnau**

**Lieu-dit : Chemin de Castelnau**

*Ce boisement structure une entrée de la commune.*





## D. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La stratégie d'aménagement opérationnelle portée dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » pour lequel la commune de Fronton est lauréate depuis 2021, la promulgation de la loi Climat & Résilience en août 2021 imposant aux collectivités de renouveler en profondeur les pratiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire au sens large, les effets du changement climatique aux impacts directs sur les territoires, les habitants, les ressources naturelles & la biodiversité, les activités économiques et l'impératif d'engager les politiques publiques en faveur des transitions écologiques et énergétiques, tous ces facteurs ont conduits la commune à réexaminer les OAP approuvées en 2019 afin de leur apporter une « plus-value » urbaine, architecturale, paysagère et environnementale au regard des grands défis d'aujourd'hui et de demain.

Les adaptations proposées dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 ne compromettent pas les orientations générales du PLU adoptées en 2019 et n'ont pas vocation à faire évoluer les éléments de programmation urbaine définis en compatibilité avec les documents supra-communaux dont le SCOT Nord Toulousain approuvé en 2012 (actuellement en cours de révision générale).

L'objectif principal poursuivi par la commune est d'apporter les compléments nécessaires sur le volet qualitatif des OAP afin de pouvoir disposer d'éléments de discussion et de négociation avec les opérateurs (aménageurs, constructeurs, promoteurs) au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation délimitées au PLU. Les principes d'aménagement précisés et complétés doivent garantir la qualité des futures opérations d'aménagement sur la commune de Fronton avec comme priorité le cadre de vie et le bien-être des générations actuelles et futures.

Trois types de modifications sont portés aux OAP :

- **L'adaptation des OAP existantes** approuvées en 2019 afin d'améliorer le volet qualitatif des futures opérations d'aménagement ;
- **La suppression de certaines OAP** approuvées en 2019 sur lesquelles des opérations d'aménagement ont été réalisées et des programmes de constructions livrées ;
- **L'ajout de nouvelles OAP** sur des secteurs de densification urbaine et/ou de recomposition urbaine identifiés dans le cadre du travail mené sur la stratégie foncière et immobilière au sein du programme « Petites Villes de Demain ».

Plus précisément et sur chaque périmètre d'OAP, les principales évolutions concernent :

### ■ Le volet graphique :

- *Simplification du graphisme (ex : suppression des constructions + découpage parcellaire figurant à titre informatif sur chaque schéma) ;*
- *Précision sur les formes urbaines souhaitées sans faire évoluer les éléments de programmation actés dans le PLU de 2019 ;*
- *Amélioration qualitative des principes de voiries (hiérarchisation, organisation et gabarit) vers des profils apaisés, sécurisés, partagés et devant obligatoirement être accompagnés (sauf contraintes techniques) d'aménagements paysagers (plantation, choix des essences, gestion des eaux pluviales, ...) ;*
- *Déploiement renforcé des modes actifs (piétons et cycles) prioritairement en site propre et rappel des obligations en matière d'accessibilité des voiries et espaces publics pour les Personnes à Mobilité Réduite ;*
- *Renforcement des préconisations sur la qualité des aménagements des espaces publics et espaces verts => conception de ces lieux non plus comme des « espaces résiduels » mais de comme de vrais espaces collectifs et lieux de rencontre favorisant le lien social et rendant la ville plus inclusive ;*

- *Priorité donnée à la perméabilité dans les opérations d'aménagement (revêtements, noues paysagères, coulées vertes, ...*

■ **Volet rédactionnel :**

- *Ajout d'une partie introductive au carnet d'OAP qui précise les grands principes généraux d'aménagement attendus sur les secteurs de projets ;*
- *Précisions apportées sur chaque OAP pour garantir une parfaite cohérence graphique et rédactionnelle (forme urbaine, densité, qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et environnementale des constructions, végétalisation, profils de voirie, modes doux, gestion des eaux pluviales, clôtures, ...).*

► **Evolutions apportées au chapitre 1 relatif aux éléments généraux et réglementaires des OAP**

- **Mise à jour des références au code de l'urbanisme (Art. L151-6 et suivants)**

Les références réglementaires des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été mise à jour à la suite de changements législatifs de ces articles suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience en août 2021. De plus, les mentions aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme ont été ajoutées.

## Chapitre 1 : Préambule

### I. La portée réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### 1. Ce que dit le Code de l'Urbanisme

##### Article L.151-6

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-5 et L.141-6 ».*

##### Article L.151-6-1

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

##### Article L.151-6-2

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».*

##### Article L.151-7

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 » ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

### ▲ Extraits du titre « Ce que dit le Code de l'urbanisme » (Citadia, PLU de Fronton)

#### ○ Compléments apportés aux éléments de compréhension des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des compléments ont été apportés au chapitre introductif du carnet des OAP (Cf. pièce 5 du PLU), notamment concernant les grands principes d'aménagement attendus sur l'ensemble des secteurs, qui devront être respectés par les différents acteurs de la fabrique urbaine.

## ***2. Les orientations d'aménagement et de Programmation du PLU de Fronton***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fronton, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) :

- veille à maîtriser le développement urbain **dans le temps et dans l'espace**,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements, des infrastructures et des réseaux existants et programmés,
- promeut un développement urbain qualitatif et durable qui concilie sobriété, inclusion et innovation,
- intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique et anticipe les mutations à venir pour devenir une Petite Ville de Demain où il fait « bon-vivre ».

### ▲ Extrait du titre « Les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Fronton » (Citadia, PLU de Fronton)



Quelques précisions de détail et de forme ont été apportées au sein du titre « l'organisation du document ».

## II. L'organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme de Fronton a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage :

- U : Elles sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU.
- 1AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- 2AU : Elles seront urbanisées à plus long terme. Leur ouverture est conditionnée à une modification et/ou révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des orientations d'aménagement et de programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation <avec les différents partenaires associés au projet de révision du PLU.

Ce présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix d'aménagement arrêtés au sein dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Fronton.

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- les **grands** principes **forts** d'aménagement de la zone étudiée.
- la synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.
- une illustration à caractère indicatif (non opposable).

### ▲ Extrait du titre « L'organisation du document » (Citadia, PLU de Fronton)

#### ○ Actualisation de la carte de localisation des OAP

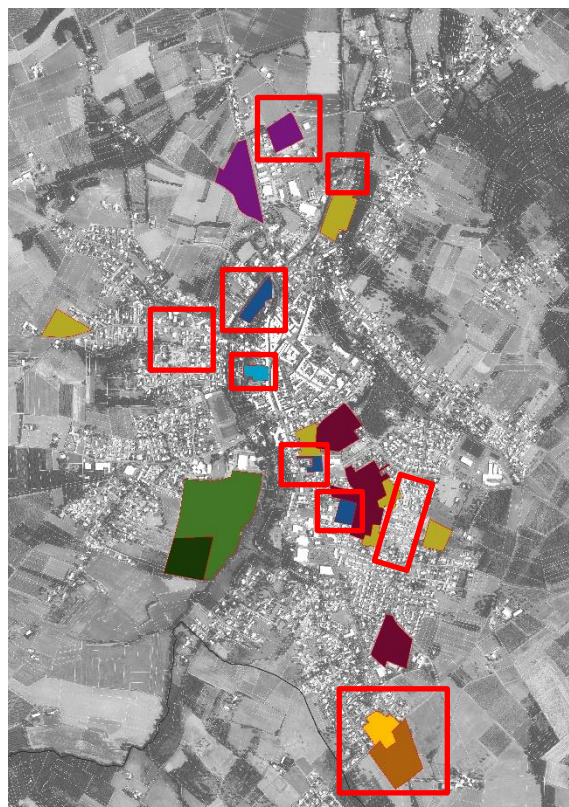
L'objet de la présente modification consiste à actualiser la carte de localisation des OAP au regard des ajustements portés sur certains périmètres (Cf. se reporter au descriptif de la présente notice).

Trois types d'adaptations ont été apportés sur les périmètres d'OAP figurant au document graphique :

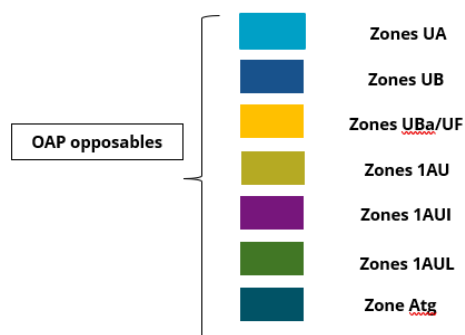
- ▶ La suppression des périmètres sur les secteurs ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement réalisée et livrée depuis l'approbation du PLU en avril 2019 ;
- ▶ L'adaptation des périmètres sur certains secteurs d'OAP pour tenir compte des adaptations mineures portées sur certaines OAP
- ▶ La création de nouveaux périmètres d'OAP en zones U (en lien étroit avec les travaux et actions menées dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »)



▲ Extrait de la carte des OAP du PLU  
actuelle  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait de la carte des OAP du PLU  
modifiée  
(Citadia, PLU de Fronton)



## ► Evolutions apportées au chapitre 2 relatif aux éléments opposables des OAP

- Ajout d'une partie introductive rappelant les grandes ambitions et objectifs poursuivis sur chaque secteur d'OAP

La commune a souhaité ajouter un chapitre en partie introductive des OAP afin de réaffirmer les grands principes d'aménagement attendus sur chaque périmètre. Cela permet de donner un poids plus fort aux ambitions et aux objectifs poursuivis par la municipalité lors des échanges avec les opérateurs privés (aménageurs, constructeurs, promoteurs).

Les principes énumérés permettront d'atteindre un niveau d'ambition notable en ce qui concerne la qualité urbaine, paysagère, environnementale au sein des futures opérations d'aménagement et des programmes de constructions. Ces éléments constituent le fil rouge des différentes OAP de la commune.

Les orientations rappelées dans le carnet des OAP visent à promouvoir la sobriété foncière, la ville optimisée et augmentée, les formes urbaines innovantes, l'adaptation au changement climatique, la performance énergétique, la valorisation des ressources, de gestion des eaux

pluviales, les clôtures ou encore le choix d'essences végétales adaptées dans le cadre des futures opérations d'aménagement d'ensemble. Ces grandes orientations et principes serviront de base également pour des projets de densification urbaine hors périmètres d'OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont toutes un niveau d'ambition notable en ce qui concerne leur qualité paysagère, environnementale, ou relative à la gestion des eaux.

Si les différentes OAP ne sont pas identiques, similaires entre elles ; en effet, les secteurs visés sont différents et les thématiques poursuivies variées ; pour autant le fil rouge de la qualité reste identique et le niveau d'ambitions élevé.

Certaines thématiques sont les éléments clés sur laquelle la commune de Fronton souhaite se positionner :

- **Une réelle ambition de sobriété foncière** : contenir la croissance du tissu urbain en extension et restreindre au maximum l'enveloppe urbaine : travailler le tissu urbain (et l'enveloppe) en reformulation et en optimisation plus qu'en extension (qui vient au détriment des terres agricoles et naturelles) ;
- **Conjuguer une ville optimisée, voire même dense, et une ville durable & désirable pour ses usagers (actuels et futurs)** : cadre de vie de qualité, espaces verts qualitatifs, espaces publics connectés, modes doux structurants & efficaces, ... le tout offert pour favoriser un réel bien-être des usagers (habitants, usagers ponctuels ou réguliers, usagers futurs, ...) ;
- **Proposer des formes urbaines innovantes pour le territoire et de qualité** (sans entrer dans la surenchère architecturale), mais agréables pour les usagers, permettant d'allier optimisation de la densité urbaine (et lutte contre l'étalement urbain) et qualité de vie (espaces verts, limitation des vis-à-vis, ...) ;
- **Permettre une adaptation facilitée au changement climatique** : cultiver les îlots de fraîcheur urbains (et les espaces naturels, ou interstices naturels, le permettant), travailler sur des matériaux de construction alliant confort d'utilisation (confort d'été ne générant pas de surchauffes et d'hiver en restant isolés) et passivité ;

- **Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions** et idéalement la mise en place de processus comme le réemploi (avec identification, travail et organisation de filières dédiées), l'utilisation de matériaux biosourcés et une prédominance (lorsque cela est possible et tenable) des filières d'approvisionnement locales ;
- **Préserver, voire valoriser, les ressources présentes sur le territoire**, quelles qu'elles soient : eaux, espaces naturels, espèces protégées, terrains spécifiques, ... ;
- **La gestion durable de la ressource en eau (sur le plan quantitatif et qualitatif) et notamment la gestion des eaux pluviales constitue également un sujet d'envergure qui est traité au sein des OAP** : elles devront toutes être conformes au Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales de la CC du Frontonnais en cours de révision ;
- Si elles ne peuvent pas être interdites, les clôtures pourront être modérées et rendues cohérentes les unes avec les autres ou intégrées dans leurs contextes environnants. En plus des dispositions développées au sein du règlement écrit, les clôtures donnant sur l'espace public et situées en limites séparatives se devront d'être à maxima arborées (idéalement sous formes de haies vives aux essences variées), à claire-voie et reprenant les typologies contextuelles.
- Le choix des essences végétales devra être guidée par la recherche d'une plus-value paysagère et écologique au sein du projet urbain et à l'échelle de la ville. Les essences végétales devront impérativement intégrer les enjeux de protection de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique et de préservation des ressources, notamment face à la raréfaction de la ressource en eau.

### ▲ **Extrait des ambitions et objectifs portés dans les secteurs de projets (version modifiée)** (Citadia, PLU de Fronton)



## ○ Mise à jour de la légende des OAP

Consécutivement aux adaptations apportées sur les schémas d'OAP, la légende commune à ces schémas a été actualisée. Les modifications proposées visent à simplifier le volet graphique des OAP (suppression des constructions et découpage parcellaire), à améliorer la lisibilité et la compréhension des principes d'aménagement (symbole des intersections à aménager/sécuriser) ou bien encore à préciser les modalités d'aménagement souhaitées (phasage de l'OAP des Vignerons, mixité urbaine de la zone 1AU au nord de l'école Marianne).









## Chapitre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation opposables

### I. Des principes d'aménagement en faveur d'un développement urbain durable








#### LEGENDE

##### Principes d'occupation de l'espace :








Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des ilôts : mixité urbaine et sociale

-  **Habitat : Ilot de logement petit collectif**  
> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max
-  **Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
> 20 - 30 logements / ha, R+1 max
-  **Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
> 10 - 15 logements / ha, R+1 max
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Secteur de développement des équipements et services publics
-  Secteur de développement des équipements et services publics (zone de loisirs, récréative et sportive)
-  Zone de loisirs, récréatives et sportives déferée à l'urbanisation
-  Secteur de développement à dominante résidentielle au-delà de 2030
-  Secteur à vocation économique (artisanat, commerce et industrie)

##### Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante à créer
-  Voirie de desserte secondaire à créer
-  Principe de voirie à créer (à moyen/long terme)
-  Intersection/ carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Réseau de cheminements doux existant
-  Réseaux de cheminements doux à créer
-  Arrêt de bus - réseau départemental (interurbain et scolaire)

##### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Haie / lisière à créer (gestion des franges avec l'espace agricole/naturel)
-  Parc / espace vert / coulée verte à créer
-  Plantation / Alignement d'arbres à créer (végétalisation des espaces libres)
-  Eau / réseau hydrographique à préserver
-  Principe de gestion des eaux pluviales (à titre indicatif)
-  Zone naturelle de loisirs en lien avec le lac Xeresa
-  Principe d'implantation des jardins familiaux













**L'implantation des constructions est donnée à titre indicatif. Elle n'a pas de valeur opposable.**  
Les orientations d'aménagement proposées sur les zones 2AU n'ont pas de valeur opposable aux tiers car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Les principes d'aménagement figurent sur le plan global des OAP pour faciliter la compréhension de chacun sur les choix opérés par la municipalité en matière de développement urbain.

## ▲ Légende des OAP (version PLU 2019)







(Citadia, PLU de Fronton)

#### LEGENDE








##### Principes d'occupation de l'espace :

-  Habitat : Ilot de logement petit collectif  
> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max
-  Secteur à vocation mixte (Ilot de logements intermédiaires denses, maisons de ville, petits collectifs & logements et/ou hébergements séniors)  
> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max
-  Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense & maison de ville  
> 20 - 30 logements / ha, R+1 max
-  Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense  
> 10 - 15 logements / ha, R+1 max
-  Placettes et/ou espaces publics supports de convivialité et végétalisés
-  Secteur de développement des équipements d'intérêt collectif et services publics
-  Secteur de développement des équipements d'intérêt collectif et services publics (zone de loisirs, récréative et sportive)
-  Zone de loisirs, récréative et sportive déferée à l'urbanisation
-  Secteur de développement à dominante résidentielle au-delà de 2030
-  Secteur à vocation économique (artisanat, commerce et industrie)
-  Périèmes des secteurs auxquels ces orientations sont applicables et délimités dans le document graphique
-  Principe de phasage de l'urbanisation au sein des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation

##### Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante à créer
-  Voirie de desserte secondaire à créer
-  Principe de voirie à créer (à moyen/long terme)
-  Intersection/ carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Réseau de cheminements doux existant
-  Réseaux de cheminements doux à créer

##### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Haie / lisière à créer (gestion des franges avec l'espace agricole/naturel)
-  Parc arboré / espace vert / coulée verte à aménager
-  Plantation / Alignement d'arbres à créer (végétalisation des espaces libres)
-  Eau / réseau hydrographique à préserver
-  Principe de gestion des eaux pluviales (à titre indicatif)
-  Zone naturelle de loisirs en lien avec le lac Xeresa
-  Principe d'implantation des jardins familiaux

**Les orientations d'aménagement proposées sur les zones 2AU n'ont pas de valeur opposable aux tiers car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Les principes d'aménagement figurent sur le plan global des OAP pour faciliter la compréhension de chacun sur les choix opérés par la municipalité en matière de développement urbain.**

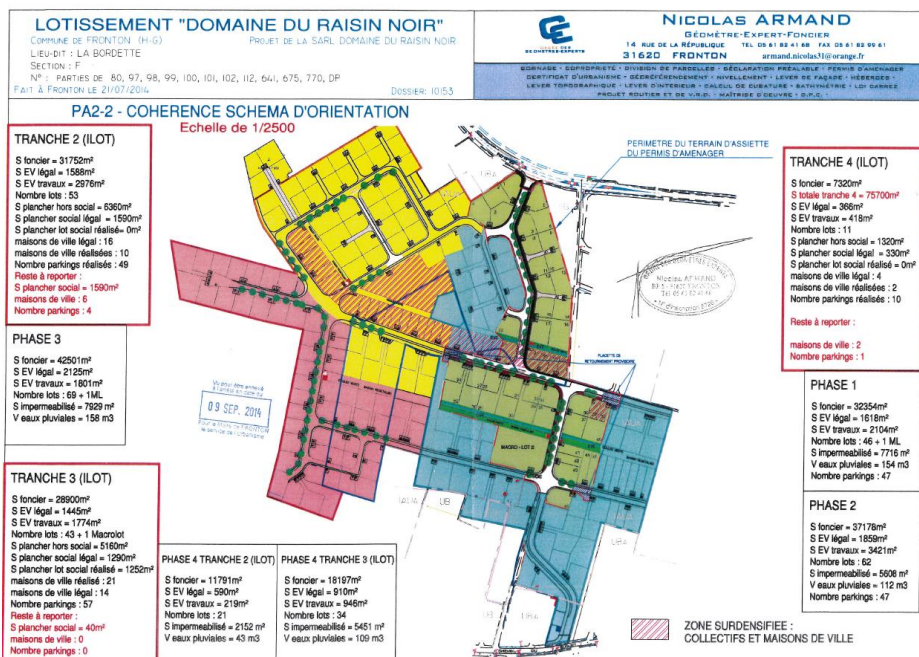
## ▲ Légende des OAP (version modifiée)

(Citadia, PLU de Fronton)

## ► Présentation des adaptations proposées sur les OAP existantes (PLU approuvé en 2019)

### ○ OAP secteur « centre-ville »

L'OAP « centre-ville » a été élaborée lors de la révision du PLU approuvé en 2019 en s'appuyant sur un permis d'aménager délivré en 2015 correspondant au lotissement du « Domaine du Raisin Noir » et découpé en plusieurs tranches d'aménagement. Cette opération d'aménagement prévoyait la réalisation d'un lotissement monofonctionnel orienté sur un habitat exclusivement pavillonnaire (hors macro-lot social) dont les principes généraux avaient été en partie repris dans le PLU révisé.



Extrait du permis d'aménager délivré en 2015

Tenant compte du souhait de la collectivité de garantir un développement urbain maîtrisé à l'horizon 2030 en cohérence avec les objectifs du SCOT Nord Toulousain, la programmation urbaine a été découpée en deux phases d'aménagement (zones 1AU) auquel s'ajoute deux zones 2AU fermées à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou une révision du PLU.

L'OAP « centre-ville » constitue le principal secteur de développement urbain de la ville en concentrant près de 64% de la programmation urbaine du PLU à l'horizon 2030. Depuis l'approbation du PLU, le secteur « centre-ville » a été partiellement aménagé avec la livraison de la phase 1 du Domaine du Raisin Noir pour un total de 103 logements (dont un macro-lot social de 18 logements), la construction de l'école élémentaire Marianne et la réalisation d'une opération d'aménagement située route de Villaudric comprenant 9 lots à bâtir dont 6 sont destinés à accueillir des activités paramédicales (Cf. découpage issu de la division de la parcelle F2660).

Ces récents aménagements et la délivrance récente d'un permis d'aménager en 2023 sur l'extrémité est de l'OAP « centre-ville » (Cf. PA 031 202 23 S0001 - Les Tannins) ont conduits la municipalité à amender les principes d'aménagement acté en 2019 sur l'ensemble du périmètre géographique pour tenir compte de l'existant et des projets à l'étude et/ou à venir.

Les principales évolutions apportées sur l'OAP « Centre-ville » concernent :

- Le volet graphique : simplification du dessin en vue de donner plus de souplesse aux opérateurs pour concevoir des programmes d'aménagement plus innovants et ambitieux en compatibilité avec les dispositions réglementaires du PLU ;
- Le volet rédactionnel : mise à jour du contenu au regard de la situation actuelle et compléments apportés sur les principes d'aménagement rappelés et précisés en

introduction (sobriété foncière, qualité urbaine, architecturale et paysagère, désimperméabilisation, eaux pluviales, espaces publics, mobilités actives, ...).

Un zoom des adaptations proposées est présenté dans la présente notice de présentation.

## II. Le projet urbain quartier par quartier

### 1. Secteur «Centre-ville»

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités, les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une véritable « couture urbaine » avec le centre-ville et les principaux pôles d'équipements de la commune (équipements scolaires, équipements de santé, ...). Il constitue le principal secteur de développement de la commune de Fronton au regard de la programmation urbaine définie à l'horizon 2030 dans le PLU (zones 1AU et 2AU) avec un peu plus de 64% des logements attendus dans les zones 1AU et 2AU définies au présent PLU à l'horizon 2030.

#### L'option d'aménagement

Le secteur « centre-ville » fait l'objet d'un phasage de l'urbanisation dans le temps et l'espace, afin de maîtriser le développement urbain et les investissements en matière d'infrastructures et de réseaux. Ce secteur a donc été découpé en zones 1AU et 2AU. La phase 1 correspond au lotissement « Domaine du Raisin Noir » dont l'autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2015 et est en cours d'aménagement (à ce jour 47 lots viabilisés). 276 logements au total sont attendus sur cette opération de lotissement. Cette 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement est ouverte à l'urbanisation. Il est attendu entre 115 et 125 logements. La deuxième tranche du lotissement a été reclassée en zone 2AU (Cf. plan masse inséré dans le rapport de présentation). Parallèlement à l'aménagement du quartier du Raisin Noir, l'école élémentaire Marianne a été réalisée et livrée pour la rentrée scolaire 2016-2017 et accueille 200 élèves. Le site de l'école sera complété à terme par une école maternelle.

aujourd'hui, une capacité d'agrandissement limitée. L'objectif est de rapprocher les équipements dédiés aux personnes âgées au plus près du centre-ville et notamment des équipements et des services.

- La 1<sup>ère</sup> est située au nord du groupe scolaire Marianne. Elle est destinée à accueillir une opération urbaine mixte à dominante résidentielle comprenant environ 100 à 120 logements. Une diversité dans l'offre de logements (taille, statut, typologie) est exigée dont près de la moitié sera dédiée à du logement locatif seniors. Cette offre de logements spécifiques répond à l'ambition portée par la collectivité d'offrir sur la commune un parcours résidentiel complet (à toutes les étapes : autonomie, perte d'autonomie et dépendance) à destination des seniors au plus près du centre-ville et de ses commodités. Ces logements spécifiques destinés aux seniors viendront compléter l'offre existante dont l'EHPAD et la résidence autonomie. Le secteur pourra par ailleurs accueillir des activités de services et commerciales à proximité immédiate du rond-point de Castelnau (RD4).
- La seconde phase d'aménagement porte sur deux secteurs, l'un situé chemin du Buguet où il est attendu entre 15 et 20 logements individuels denses et le second situé à l'Est de la zone 1AU où il est attendu entre 30 et 35 logements. Ces deux secteurs ne font pas partie du lotissement du « Domaine du Raisin Noir » et permet ainsi de densifier une partie dite « hors programme » et de poursuivre l'aménagement du lotissement sur sa partie Est.
- La 3<sup>ème</sup> phase porte sur la zone 1AU située à l'ouest de la rue Bacchus où il est attendu environ 20 à 25 logements intermédiaires denses et/ou en maisons de villes (habitat groupé). L'opération d'aménagement sera desservie par la rue

Le secteur « centre-ville » a fait l'objet d'un phasage de l'urbanisation dans le temps et l'espace, afin de maîtriser le développement urbain et les investissements en matière d'infrastructures, de réseaux et d'équipements. La qualité architecturale, urbaine et paysagère constitue le pilier des futures opérations d'aménagement. Tout projet d'aménagement devra nécessairement intégrer les enjeux d'adaptation au changement climatique qui imposent à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme des pratiques renouvelées, durables et résilientes. La conception urbaine au sein de chaque opération doit ainsi garantir une préservation des ressources et de la biodiversité, une valorisation du cadre de vie au profit de la santé et du bien-être des générations actuelles et futures (accès aux services, mobilité favorable à la santé, végétalisation de l'espace public, qualité de la construction, inclusion, ...).

La programmation urbaine sur le secteur « centre-ville » prévoit au total environ 280 logements répartis en plusieurs phases d'aménagement. Afin de rendre cohérent les objectifs de production et la capacité d'accueil, l'ensemble du secteur a été découpé en zones 1AU et 2AU. La phase 1 comprenant 3 tranches successives s'appuie à l'origine sur l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2015 pour la réalisation du lotissement « Domaine du Raisin Noir » comprenant 47 lots viabilisés. Aujourd'hui, la phase 1 a été aménagée et livrée en quasi-totalité pour un total de 103 logements, dont un macro-lot social comprenant 18 logements locatifs sociaux.

Deux Trois phases d'aménagement suivantes ont été définies et sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU :

- La première est située à proximité immédiate de l'école Marianne et est destinée à accueillir un pôle de santé et des logements dédiés aux seniors (environ 80 logements), cela afin de compléter l'offre déjà existante sur la commune. Ces logements seraient un complément à l'EHPAD qui compte

Bacchus réalisée lors de phase 1 du lotissement du « Domaine du raisin noir ». L'aménagement de ce secteur doit être conçu en cohérence avec les grands principes d'aménagement (non opposables) projetés au sein de la zone 2AU à l'ouest.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une véritable couture urbaine et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées de la route de Villaudric (RD29) et la Route de Toulouse (RD4).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement fortes du centre-ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.

#### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

##### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles et logements spécifiques pour personnes âgées.
- Assurer une mixité sociale au sein de chaque quartier (en lien avec les dispositions du règlement écrit).
- Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la construction récente de l'école élémentaire Marianne, l'arrivée prochaine d'une école maternelle (Septembre 2025) ou bien encore une structure dédiée aux seniors (résidences, foyers, ...) de l'habitat destiné aux seniors. Le pôle existant comprenant la



gendarmerie, le SDIS et le centre technique de la CCF a vocation à être conforté et étendu sur les terrains de sports situés plus à l'est et intégrés dans la réflexion globale portant sur l'aménagement du secteur centre-ville.

#### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès directs sur les RD29 et RD4 notamment. Les accès secondaires sur le chemin du Buguet doivent également être sécurisés.
- Hiérarchiser le réseau de voirie interne à la zone sur la base de voies de circulation structurante et des voies de circulation résidentielle partagée où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La réalisation de voirie partagée rendra de fait l'espace public plus convivial. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (cf. règlement écrit - article 8 de la zone 1AU).
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements notamment – lycée, collège, complexe sportif, ...). Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

#### Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

##### Orientations :

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).

d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).

- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront le support des cheminements doux en site propre y compris pour les personnes à mobilité réduite.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires joutant les coulées vertes. Ces haies ont le double rôle pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager avec une dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

#### Le principe de gestion des eaux pluviales

##### Orientations :

- ~~Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de la zone.~~
- ~~Conforter les fossés existants.~~
- ~~Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.~~

##### Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.



▲ Extrait de l'OAP secteur « Centre-ville » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)

OAP retravaillée pour assurer une mixité des formes urbaines en faveur d'une optimisation de la densité au sein de l'enveloppe urbaine et possiblement une mixité fonctionnelle (offre de logement diversifiée, habitat seniors, activité de services et commerces à l'entrée de la zone – côté rond-point).

Zones 2AU fermées à l'urbanisation => OAP à titre indicatif. Principes d'aménagement retravaillés en lien avec le programme PVD et le contexte législatif en vigueur (Loi Climat & Résilience).

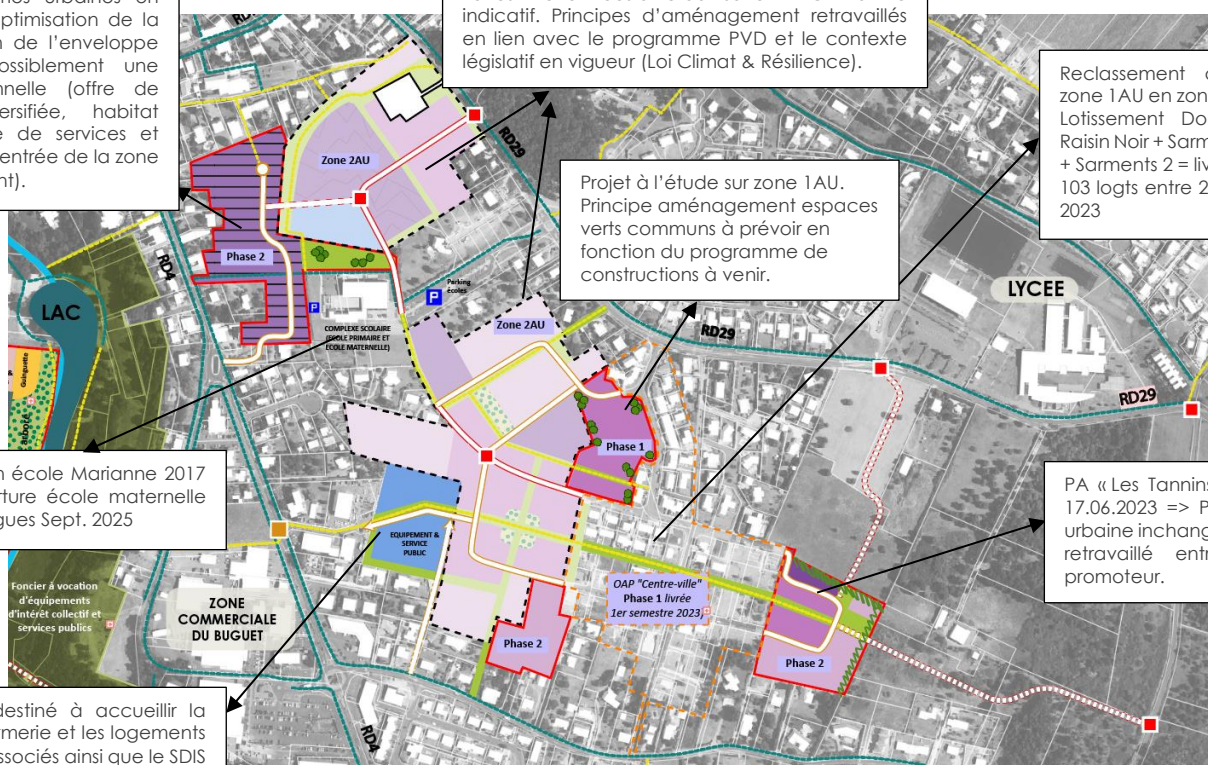
Projet à l'étude sur zone 1AU. Principe aménagement espaces verts communs à prévoir en fonction du programme de constructions à venir.

Reclassement de la zone 1AU en zone U => Lotissement Domaine Raisin Noir + Sarments 1 + Sarments 2 = livraison 103 logts entre 2015 et 2023

Livraison école Marianne 2017 + ouverture école maternelle J. Garrigues Sept. 2025

PA « Les Tannins » accordé le 17.06.2023 => Programmation urbaine inchangée mais projet retravaillé entre Mairie et promoteur.

Secteur UB destiné à accueillir la future gendarmerie et les logements de fonction associés ainsi que le SDIS (à plus long terme).



▲ Extrait de l'OAP secteur « Centre-ville » (version modifiée)  
(Citadia, PLU de Fronton)



## o OAP secteur « Les vignerons »

Lors de la révision du PLU, l'aménagement du secteur des Vignerons a été scindée en deux phases d'aménagement successives. La 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement située au nord a fait l'objet d'une DAACT délivrée en 2021. Elle concerne le lotissement « Del Riou » comprenant 9 logements individuels. La commune propose un reclassement de la phase 1 en zone U et une suppression de la trame de mixité sociale (Cf. se reporter aux modifications apportées au document graphique).

La 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement quant à elle reste à aménager avec une programmation urbaine comprise entre 90 à 100 logements, comme prévu dans le PLU approuvé en 2019. Sur ce périmètre d'OAP, la commune de Fronton propose deux types d'adaptations :

- L'une portant sur les **modalités d'aménagement de la phase 2** prévues initialement d'un seul tenant. Au regard du développement urbain maîtrisé souhaité par la municipalité afin de mieux anticiper/calibrer les investissements publics en matière d'équipements, d'infrastructures et de réseaux et tenant compte de la crise structurelle qui menace actuellement le secteur de la construction et l'immobilier, l'objet de la modification consiste à proposer de nouvelles modalités d'aménagement en un, deux ou trois temps notamment pour faciliter la faisabilité opérationnelle de cette opération d'aménagement, tant sur le plan technique que financier.
- La seconde porte sur les **principes d'aménagement attendus** au sein de cette phase 2 de l'OAP. La programmation urbaine reste inchangée par rapport au PLU de 2019 (densités et diversité des formes urbaines attendues). Néanmoins, les principes d'aménagement retravaillés par la municipalité visent ici à créer un « quartier » à l'image d'une « rue habitée » structurée de part et d'autre d'une voirie partagée et d'un espace public central, lieu de convivialité et le lien social. La simplification des principes de desserte interne à la zone contribue ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols et permet la création d'un espace public structurant à l'échelle de l'opération. L'aménagement urbain et la conception des espaces publics et des espaces verts devront mettre en lumière les espaces naturels limitrophes (Trame Verte et Bleue et ruisseau du Verdure notamment). Des connexions douces seront établies en direction de ces espaces de nature. La direction des routes du CD31 a été consultée en amont sur les adaptations proposées au regard des accès à sécuriser sur la RD47.

### 2. Secteur «Les Vignerons»

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités, les formes urbaines, les espaces publics/verts et l'intégration paysagère par le végétal, de créer un quartier résidentiel au plus près des secteurs d'emplois de la commune et notamment la zone d'activités de la Dourdenne. Cette zone 1AU permet de créer une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels environnants tout en offrant un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents.

#### L'option d'aménagement

Cette zone a été classée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation à court/moyen terme car elle est directement raccordable aux réseaux urbains et notamment à l'assainissement collectif. Ainsi, le choix opéré sur ce secteur va dans le sens de la prescription n°117 du SCOT Nord Toulousain invitant les collectivités à privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordés ou raccordables à un système d'assainissement collectif, ce qui est le cas présent. « Pour les pôles urbains du SCOT, l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser doit être conditionnée à l'acheminement effectif et au traitement des eaux usées par le système d'assainissement collectif, sauf si les conditions de faisabilité, financières et opérationnelles, ne peuvent être réunies ».

La zone 1AU « Les Vignerons » se situe à l'interface entre le ruisseau du Verdure et un boisement significatif à l'Est, éléments naturels constituant la trame verte et bleue du SCOT Nord Toulousain. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, une bande tampon de 20 mètres minimum devra être maintenue sur le pourtour de la zone 1AU. Cette bande tampon aura pour effet d'assurer une coupure entre les espaces naturels et secteurs destinés à l'urbanisation. Ils pourront être le support de cheminements doux et d'espaces verts plantés au bénéfice des nouveaux résidents.

Il est attendu environ 100 à 110 logements sur la zone 1AU.

~~La municipalité propose deux modalités d'aménagement via le règlement écrit et le phasage introduit dans l'OAP. Le(s) porteur(s) de projet pourra(ient) aménager la zone via une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant portant sur la totalité de la zone 1AU, soit en respectant le phasage en 2 temps comme défini dans l'OAP. Dans le cas d'un aménagement par phase successive, l'aménagement de la zone débutera par la phase 1 avec un accès à la zone à partir de l'Avenue des Vignerons (RD47). Il est attendu entre 5 et 10 logements sur la phase 1, il est attendu entre 95 et 100 logements sur la phase 2.~~

L'aménagement de la zone a été scindée en 2 tranches successives :

- La 1<sup>ère</sup> phase concerne les terrains situés au Nord où la programmation urbaine prévoyait 5 à 10 logements individuels denses. L'accès à cette zone (entrée et sortie) s'opère via un raccordement à l'avenue des Vignerons (RD47) qui a fait l'objet de travaux de voirie en 2022. L'ouverture de la phase 2 est conditionnée à ce que 80% des chantiers de la phase 1 soient ouverts à la construction. Le lotissement « Del Riou » qui comprend 9 lots a été réalisé et livré en juillet 2023.
- La 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement quant à elle concerne l'unité foncière située dans le prolongement sud de la phase 1 en direction du cœur de ville. Il est attendu une programmation d'environ 100 logements. L'aménagement de cette 2<sup>ème</sup> phase est guidé par le souhait d'opérer une densification progressive vers le centre-ville, en travaillant sur la diversité et la qualité des formes urbaines. La conception de cet ensemble bâti s'organise autour d'une voirie principale (au profil résidentiel) à forte dimension/ambition paysagère et d'un espace public central arboré pensés à l'image d'une « rue habitée et conviviale » vecteur de lien social et de lieux de rencontres. L'aménagement urbain et la conception des espaces publics et des espaces verts devront mettre en lumière les espaces naturels limitrophes



(Trame Verte et Bleue et ruisseau du Verdure notamment). Des connexions douces seront établies en direction de ces espaces de nature.

- Sous réserve de respecter l'exigence de démarrer l'opération par la tranche 2A, la phase 2 est conditionnée à trois modalités d'aménagement qui peuvent être les suivantes :
  - Soit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant portant sur la totalité de la phase 2 (intégrant les tranches 2A, 2B et 2C) ;
  - Soit l'aménagement de la zone en 3 tranches successives, dont la 1<sup>ère</sup> devra impérativement commencer par la tranche 2A, puis la tranche 2B et finir par la tranche 2C ;
  - Soit l'aménagement de la zone en 2 tranches successives dont la 1<sup>ère</sup> devra impérativement commencer par les deux tranches 2A et 2B, puis s'achever par la tranche 2C.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services) et l'un des principaux pôles d'emplois de la commune qu'est la ZAE de la Dourdenne.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires récentes.

#### Le principe de mixité sociale et urbaine

##### Orientations :

Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (largeur, revêtement, ombrage, ...).

##### Dispositions générales :

- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville, les quartiers environnants et le ruisseau du Verdure qui borde la limite ouest de la zone 1AU. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- ~~Créer~~ Aménager des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents et des visiteurs.

#### Option 1 / aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone :

- ~~L'aménagement de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux de voirie et notamment l'élargissement de la rue de la Guinguette et le recalibrage de l'ouvrage situé sur le Verdure.~~
- ~~Une voie structurante prendra appui sur la rue de la Guinguette et permettra d'assurer la desserte de tous les ilots bâtis à l'intérieur de la zone.~~
- ~~Les ilots d'habitat devront tous être connectés les uns aux autres par des profils de voiries adaptés aux usages et trafic envisagés (Cf. règlement écrit article 8 de la zone 1AU). Créer une desserte résidentielle accompagnée par des cheminements piétons / cycles (qui peuvent être distinct). Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir.~~
- ~~Dans cette 1ère option d'aménagement, aucun accès direct ne sera autorisé sur l'avenue des Vignerons (RD47).~~

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : habitat intermédiaire, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- Assurer une mixité sociale au sein du futur quartier (en lien avec les dispositions du règlement écrit).
- La proximité immédiate avec la zone d'activités économiques de la Dourdenne et le centre-ville (à moins d'1 km) permet d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

#### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser les deux accès directs prévus sur la RD47 (Avenue des Vignerons) au Nord et au Sud et ~~le croisement entre le chemin de Standinats, la rue de la Guinguette et la rue de Sautic. Les deux accès à la zone 1AU depuis la rue de la Guinguette doivent également être aménagés et sécurisés.~~
- Créer une desserte résidentielle ~~accompagnée par des cheminements piétons / cycles (qui peuvent être distinct)~~ dont le profil de voirie devra être conçu à l'image d'une « rue habitée et conviviale ». Le caractère rectiligne des voies nouvelles sera évité. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit article 8 de la zone 1AU). Les voiries internes nouvelles seront autant que possible conçues comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La réalisation de voirie partagée rendra de fait l'espace public plus convivial et plus sécurisé pour l'ensemble des usagers.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements notamment – lycée, collège, complexe sportif, ...).

- ~~Tout accès à la zone 1AU depuis la rue de la Guinguette doit être aménagé et sécurisé.~~

#### Option 2 / aménagement de la zone en 2 phases :

- ~~La phase 1 sera desservie via la RD47 par l'aménagement d'un accès aménagé et sécurisé (entrée et sortie).~~
- ~~L'aménagement de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de travaux de voirie et notamment l'élargissement de la rue de la Guinguette et le recalibrage de l'ouvrage situé sur le Verdure. Ces travaux de voirie permettront de répondre à l'augmentation du trafic à venir au regard du nombre de logements attendus et sécuriseront plus largement les circulations des différents usagers.~~
- ~~Une voie structurante devra être aménagée au cœur de l'opération. Elle permettra de compléter le réseau viaire existant (intersection chemin de Standinats – rue de la Guinguette – rue de Sautic – rue des Bourdisquettes) vers la RD47. Dans sa partie terminale, cette voie structurante sera calibrée en sens unique de circulation pour éviter le report d'un trafic automobile induit par la création d'environ 130 logements sur un giratoire (avenue des Vignerons) non adapté.~~

#### Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

##### Orientations :

Cette zone 1AU étant située à l'interface entre le boisement situé à l'ouest du chemin de Standinats et le ruisseau du Verdure le long de l'avenue des Vignerons, les orientations suivantes devront être respectées :

- ~~Création d'une~~ Créer une bande tampon de 20 mètres minimum sur le pourtour de la zone 1AU entre le ruisseau du Verdure, le boisement situé à l'Est et la future zone résidentielle. Cette

bande enherbée et plantée permettra de mieux gérer les eaux de pluies, d'être le support d'une liaison douce (en site propre) et d'insérer la zone dans son environnement en intégrant un espace vert paysager.

- Imposer les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires et de fond de jardins pour les parcelles situées au contact du ruisseau du Verdure et des boisements bordant la zone au Nord et à l'Est. **Il en sera de même pour les clôtures donnant sur l'espace public.** Ces haies ont **le double rôle pour intérêt** de créer des espaces d'intimité (jardins privés), d'agrémenter les liaisons douces **et d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.** Aussi, pour les parcelles situées aux abords du ruisseau et des boisements, les jardins devront être aménagés à l'arrière des constructions, créant ainsi un recul du bâti par rapport à ces espaces naturels. Ces jardins auront vocation à créer une lisière entre le bâti et le boisement.
- ~~Préserver les arbres existants et notamment le boisement situé au nord de la zone 1AU (parcelle 444). Un espace vert arboré devra être aménagé sur la partie nord de la phase 1 pour créer un espace de transition entre la zone urbanisée et le milieu naturel environnant.~~
- Créer des espaces publics **et** des espaces verts **supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).**
- Des espaces de transition devront être aménagés dans le cadre de cette opération pour assurer des espaces dits de « respiration » et serviront également à l'aménagement de coulées vertes facilitant les mobilités douces (piétons/cycles) et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).

- Une bande enherbée de 6 mètres minimum devra être préservée le long de la rue de la Guinguette afin de permettre l'élargissement de cette rue et le recalibrage de l'ouvrage situé sur le Verdure.
- **Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ». Le long de la voirie centrale structurant la future opération d'aménagement, l'absence de clôtures séparant l'espace public et l'espace privé sera fortement encouragée. Une zone végétalisée d'une certaine épaisseur, en tampon entre la voie et le bâti, permettra ainsi de renforcer l'intimité des logements et qualifier esthétiquement la rue.**

#### Le principe de gestion des eaux pluviales

##### Orientations :

- ~~Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de la zone.~~
- ~~Conforter les fossés existants.~~
- ~~Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.~~

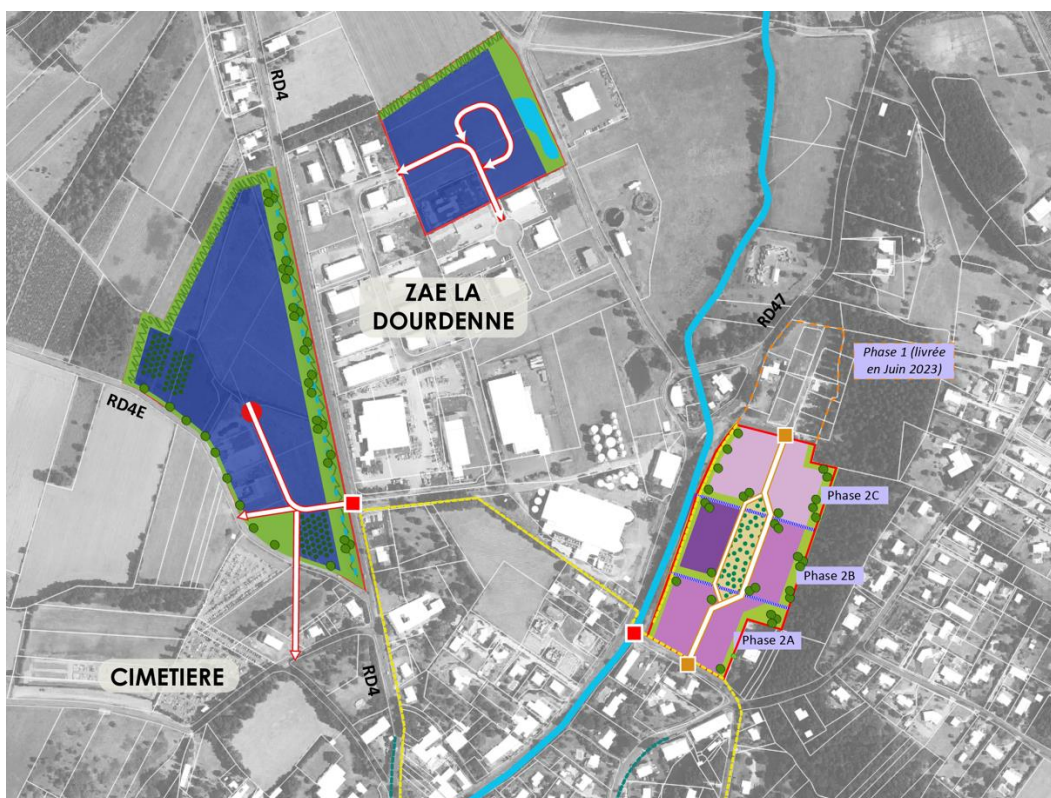
##### Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).





▲ Extrait de l'OAP secteur « Les vigneron » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait de l'OAP secteur « Les vigneron » (version modifiée)  
(Citadia, PLU de Fronton)



## ○ OAP secteur « avenue de Grisolles »

L'objet de la présente modification consiste à porter des adaptations mineures à l'OAP « Avenue de Grisolles ». La programmation urbaine actée au PLU de 2019 reste inchangée (*environ 16 logements individuels attendus*). Sur le volet graphique, seuls les constructions et le découpage parcellaire matérialisés à titre informatif ont été supprimés. Sur le volet rédactionnel, des précisions ont été apportées sur les principes d'aménagement attendus (aspect qualitatif notamment).

### 3. Secteur «Avenue de Grisolles»

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail sur les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de finaliser l'enveloppe urbaine de la frange Ouest de la commune – Route de Grisolles. Cette zone 1AU était initialement classée en zone UGa du précédent PLU et avait fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### L'option d'aménagement

Cette zone 1AU est ouverte dès l'approbation du présent PLU. Elle a vocation à être desservie par les réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif dont l'extension est prévue à court terme. Il est attendu entre 15 et 20 logements individuels denses, à l'image des formes urbaines présentes sur ce secteur.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services) et les espaces récréatifs situés plus au Sud (secteur Matabiau). Cette zone vient finaliser l'enveloppe urbaine route de Grisolles.
- ~~Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires.~~
- Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels sur des parcelles de taille réduite en cohérence avec les formes urbaines environnantes. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum à l'échelle de l'opération et au sein de chaque unité foncière.

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Préconiser** Imposer les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires et pouvant être doublées d'un grillage. Ces haies végétales ont le double rôle pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privés), d'agrémenter les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

#### Le principe de gestion des eaux pluviales

##### Orientations :

- ~~Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de la zone.~~
- ~~Conforter les fossés existants.~~
- ~~Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.~~

##### Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).

#### Le principe de mixité sociale et urbaine

##### Orientations :

- ~~Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.~~
- Cette zone profite de la proximité avec le centre-ville (moins d'1 km) et le pôle d'équipements publics (collège, complexe sportif et base de loisirs autour du lac Xerresa) situé à 1,5 km.

#### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser le seul accès direct (entrée/sortie) sur la RD47.
- ~~Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes.~~ Poursuivre le piétonnier existant le long de la Route de Grisolles jusqu'au point d'accès aménagé sur la RD47. Cette liaison douce garantira la continuité des cheminements doux vers le centre-ville, les quartiers environnants et le chemin communal de Las Fauvès, en direction des équipements sportifs et scolaires. Le prolongement de cette voie douce devra être aménagée de telle sorte qu'elle garantisse le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Créer** Aménager des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

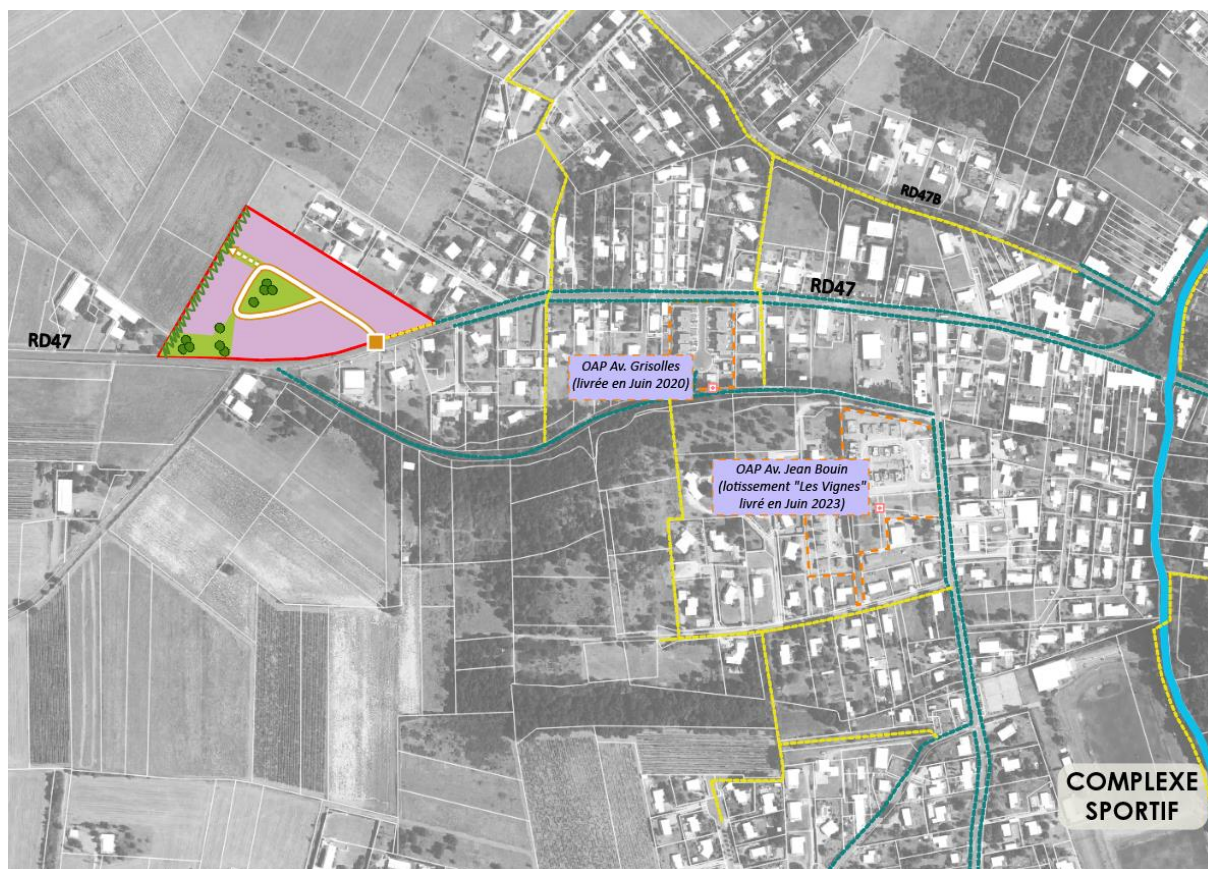
#### Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

##### Orientations :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).



▲ Extrait de l'OAP secteur « Av. de Grisolles » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait de l'OAP secteur « Avenue de Grisolles » (version modifiée)  
(Citadia, PLU de Fronton)



## o OAP secteur « Base de loisirs de Fronton » – Zone 1AUL (y compris 2AUL)

La commune de Fronton porte un projet d'envergure à l'échelle de la ville et plus largement du bassin de vie. Ce projet a été pensé dans le cadre de la mandature 2014-2020 et formalisé sur le plan règlementaire dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2019. Il s'agit de créer une zone naturelle à vocation d'équipements publics/privés, d'activités de loisirs, récréatives et sportives. Elle a vocation à devenir le « poumon vert » de la ville de Fronton, situé à proximité immédiate du centre-ville et aux abords du collège et des équipements sportifs (secteur Matabiau). Cette zone d'une surface totale de 21,4 ha (zones 1AUL et 2AUL) est localisée en bordure du ruisseau du Verdure, véritable trame bleue en milieu urbain, support d'activités récréatives, sportives et ludiques. La totalité de l'emprise foncière est en propriété communale, ce qui assure une parfaite maîtrise des aménagements à venir.

L'aménagement du secteur est prévu par tranches successives échelonnées dans le temps et dans l'espace. Une 1ère phase d'aménagement d'une surface de près de 6 hectares vient d'être livrée en Septembre 2022 et accueille désormais deux grands terrains de foot et rugby et un terrain multisport en gazon synthétique pour un usage intensif, qui viennent compléter les installations existantes, un skate-park, un boulodrome couvert construit en 2017 et une halle des sports, homologuée pour accueillir des compétitions sportives régionales.

La 2ème phase d'aménagement programmée vise la mise en valeur du lac, la création d'un sentier pédestre et d'une passerelle sur la partie sud du lac, l'agrandissement de l'aire de jeux et de pique-nique et l'aménagement d'un parc arboré (espace de convivialité aux abords des berges du Verdure).

Les adaptations sont mineures et visent seulement à actualiser le volet graphique de l'OAP pour tenir compte de la réalité du site à aujourd'hui (ex : l'orientation des terrains de sports a évolué). Sur le plan rédactionnel, il s'agit d'une actualisation à date et de quelques précisions. A noter que ce projet est inscrit dans les deux contrats de projets avec l'Etat (Petites Villes de Demain) et la Région Occitanie (contrat Bourg-centre).

### 7. Base de loisirs de Fronton – Zone 1AUL (y compris 2AUL)

L'aménagement de ce secteur revêt un caractère majeur dans l'accompagnement du développement urbain de la commune de Fronton. Ce secteur ~~est en cours d'~~ a fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune, ~~échelonnée dans le temps~~, ce qui garantit une parfaite maîtrise de son aménagement et son devenir. Ce secteur est situé avenue du Stade à proximité immédiate du collège, du gymnase, du boulodrome et du complexe sportif « Matabiau ». Ce dernier étant aujourd'hui ~~surfréquenté~~ et ne pouvant plus répondre à une demande grandissante en équipements sportifs, la commune souhaite développer une véritable zone de loisirs, sportives et récréatives en lien avec le ruisseau du Verdure et le lac ~~Xeresa~~.

Le projet de parc urbain Matabiau a été pensé en plusieurs phases d'aménagement successives dont la 1ère étape a été la réalisation sur une surface de 6 ha de 3 grands terrains de jeux (2 terrains de foot et rugby et 1 terrain multisport en gazon synthétique). Ces nouveaux terrains de sports ont été livrés en Septembre 2022. Ils viennent compléter les installations déjà existantes sur le secteur. L'ensemble de la zone 1AUL est accessible via une voirie aménagée qui dessert le gymnase, le lac ~~Xeresa~~ (espace aménagé au contact du Verdure) et les terrains de sports.

La 2ème phase d'aménagement vise la mise en valeur du lac, la création d'un sentier pédestre et d'une passerelle sur la partie sud du lac, l'agrandissement de l'aire de jeux et de pique-nique et l'aménagement d'un parc arboré (espace de convivialité aux abords des berges du Verdure).

~~Sur le terrain, ce secteur comprend en partie la zone d'exploitation d'une ancienne ferme aujourd'hui à l'abandon, le ruisseau du Verdure et sa~~

~~ripisylve ainsi que les coteaux faisant la transition avec la partie agglomérée de la commune.~~

La commune souhaite affirmer le caractère de loisirs et de détente de la zone : chemin de promenade, parcours de santé, sentier de découverte, aire de jeux, mobilier multigénérationnel, ... Elle a vocation à devenir le parc urbain de Fronton, véritable « poumon vert » au service du cadre de vie des habitants et visiteurs. La zone devra accueillir de nouveaux équipements sportifs, associatifs et récréatifs (terrains de sports, vestiaire, maison des jeunes, une guinguette / club-house, jardins familiaux, ...).

#### L'option d'aménagement

La zone (1AUL et 2AUL) représente une surface totale de 21,4 hectares. La commune a opté pour un aménagement progressif dans le temps et l'espace, ainsi ce secteur a été scindé en deux ~~étapes successives, une 1ère tranche équivalent à zones~~, une zone 1AUL d'une surface de 16,5 ha et ~~une deuxième tranche une~~ zone 2AUL d'une surface de 4,9 ha. ~~La zone 1AUL fera l'objet d'un phasage en plusieurs tranches comme précisé dans le propos introductif.~~ L'objectif est de mettre en œuvre un projet d'ensemble permettant de structurer l'espace en rapport avec le caractère naturel des lieux, les usages projetés et les contraintes de fonctionnement d'une base de loisirs, sportives et récréatives (accès, déplacements, stationnement, nuisances sonores, ...).

#### Le principe de continuité urbaine

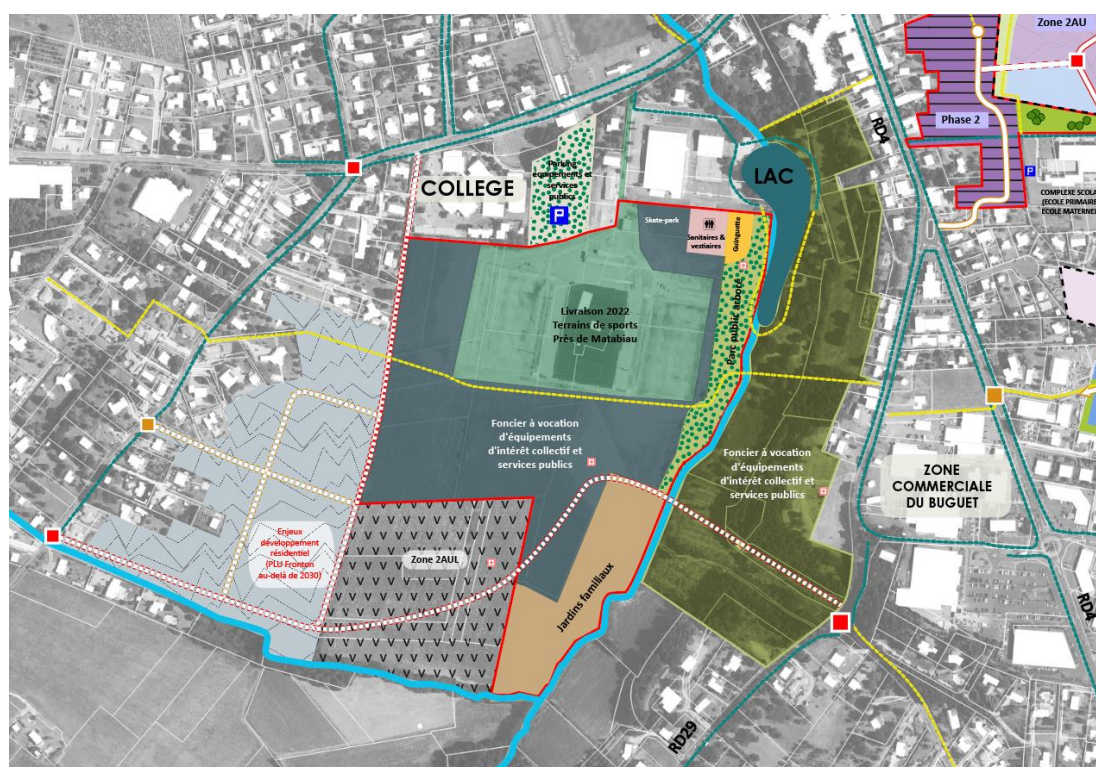
##### Orientations :

- Créer un espace sportif, de loisirs et récréatifs au plus près du centre-ville, des équipements publics et des quartiers résidentiels.
- Intégrer ce poumon vert dans l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).





▲ Extrait de l'OAP secteur « Base de loisirs de Fronton » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)



▲ Extrait de l'OAP secteur Base de loisirs de Fronton – Zone 1AUL (y compris 2AUL)  
(Citadia, PLU de Fronton)

○ **Modification apportée à l'OAP secteur ZAE de la Dourdenne – Zones 1AUI**

Deux modifications sont ici proposées sur l'OAP « La Dourdenne ». Elles concernent d'une part le périmètre d'OAP situé l'est de la RD4 et d'autre part, celui situé à l'ouest de la RD4.

▪ **Modification proposée sur l'OAP « La Dourdenne » (secteur Est)**

La commune de Fronton est identifiée comme « pôle économique structurant » par le SCOT Nord Toulousain. Par ailleurs lauréate du programme « Petites Villes de Demain », Fronton s'est vu confortée dans son rôle de centre du bassin de vie « haut-tarn-et-garonnais ». Lors de la révision du PLU en 2019, la commune de Fronton (en cohérence avec le SCOT Nord Toulousain et la stratégie de développement économique portée par la CC du Frontonnais), a matérialisé au document graphique deux zones 1AUI correspondant à l'extension de la ZAE La Dourdenne en vue d'accueillir de nouvelles entreprises et développer ainsi l'emploi sur le territoire communal. L'équilibre habitants/emplois est recherché et les deux zones 1AUI en extension de la zone artisanale existante ont vocation à conforter le rôle alloué à la commune de Fronton à l'échelle du secteur Nord Toulousain.

Un permis d'aménager a été déposé par la CC du Frontonnais en 2021 et a nécessité la réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'Eau. Les conclusions du bureau d'études SIRE mandaté pour expertiser les enjeux naturalistes ont conclu à la présence d'une zone humide sur une partie du ténement foncier considéré. La CC du Frontonnais avec l'accord du service Eau, Environnement et Forêt de la DDT 31 travaille à la mise en œuvre d'une démarche de compensation de la zone humide pédologique impactée par le projet d'extension de la ZAE de la Dourdenne.

L'étude en cours confirme que l'extension de la ZAE la Dourdenne ne peut être évitée car :

- La dynamique démographique et économique du frontonnais et de la commune de Fronton est soutenue et doit être accompagnée ;
- Fronton conforte sa position de centre d'un bassin de vie et doit répondre à ses fonctions en permettant le développement et l'accueil notamment d'entreprises locales ;
- La zone d'activité la Dourdenne est la seule zone artisanale existante sur la commune de Fronton ;
- Le foncier et l'immobilier vacant notamment dans la zone d'activité La Dourdenne est rare et peu mobilisable ;
- L'extension projetée est en continuité naturelle de l'existant et proportionnée (voir sous calibrée) au besoin économique.

Le projet d'extension ne peut être réduit car :

- La surface de l'extension est inférieure à la demande des entreprises ;
- La zone humide identifiée se situe au milieu du projet et ne peut être contournée.

Toutefois, l'OAP initiale avait été élaborée en 2017 sans connaissance de la présence de la zone humide et sans mesurer pleinement les enjeux et les outils de la nécessaire densification des espaces économiques. Les points suivants ont donc été réétudiés :

- Aménagement du bassin de rétention permettant la stagnation des eaux de pluies pour favoriser l'expression des fonctionnalités biologiques des zones humides (pas de bassin bâché) ;
- Préservation d'une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou afin d'éviter les impacts directs sur près de 1000 m².

Au regard de ces éléments et des préconisations formulées par le BE SIRE Conseil, la commune de Fronton propose de faire évoluer l'OAP de la Dourdenne (partie Est) et inscrire le principe de préservation d'une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou afin d'éviter les impacts directs sur près de 1000 m².



## ■ **Modification proposée sur l'OAP « La Dourdenne » (secteur Ouest)**

L'objet de la présentation vise à actualiser au plus juste les principes de desserte interne aux deux zones 1AUI matérialisées au document graphique. La zone 1AUI située à l'ouest de la RD4 (comprise entre la RD4 et la route de Campsas) est destinée à accueillir une activité économique spécialisée dans le commerce de gros sur une emprise foncière d'environ 5 ha. La zone 1AUI située au nord-est de la ZAE de la Dourdenne a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré au bénéfice de la Communauté de Communes du Frontonnais. Sur cette OAP « ZAE La Dourdenne », seuls les principes d'accès et de desserte interne ont fait l'objet d'adaptations mineures pour tenir compte des autorisations d'urbanisme délivrée ou à venir.

### **8. ZAE de la Dourdenne – Zones 1AUI**

L'aménagement de ce secteur stratégique correspond à l'extension programmée de la zone d'activités économiques de la Dourdenne. Les deux zones 1AUI ont vocation à conforter le rôle de « pôle économique structurant » alloué à la commune de Fronton par le [Schéma de Cohérence Territoriale](#) (SCoT) Nord Toulousain. Elles accueilleront à court/moyen terme de nouvelles entreprises génératrices d'emplois sur le bassin de vie du Frontonnais.

#### **L'option d'aménagement**

Les deux zones 1AUI sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, mais néanmoins encadrées par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

#### **Le principe de continuité urbaine**

##### Orientations :

- Permettre une extension de la ZAE à l'ouest et au nord de la zone actuellement urbanisée afin d'assurer un ensemble foncier à vocation économique cohérent.

#### **Le principe de mixité sociale et urbaine**

##### Orientations :

- Néant.

#### **Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique et commun aux deux zones situées de part et d'autre de la RD4 (Route de Montauban) via la création d'un giratoire.

- Organiser les voiries structurantes internes aux deux zones en s'appuyant sur le réseau viarie existant et en évitant les voies en impasse.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein de la zone d'activités et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes.
- Créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des employés et des usagers de la zone.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

- Végétaliser les franges de la ZAE le long de la RD4 afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune.
- Préserver une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou.
- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, qui serviront aux employés et usagers de la zone, tout en intégrant également les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies structurantes.
- ~~Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires.~~ La composition des clôtures devront faire l'objet d'un soin particulier, en répondant au double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Les haies végétales ont pour intérêt d'embellir les zones d'activités sur le plan paysager, de participer au rafraichissement de la ville (lutte contre les îlots

de chaleur urbain) et plus largement d'améliorer le cadre de travail des usagers de la ZAE.

#### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

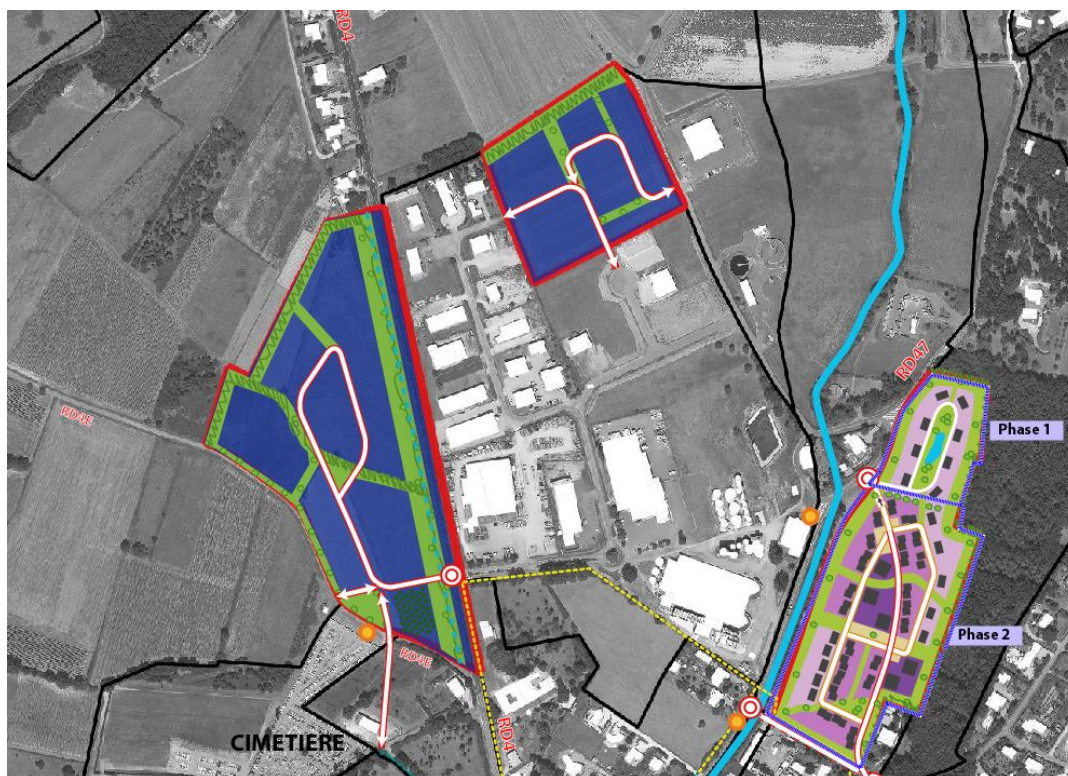
##### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

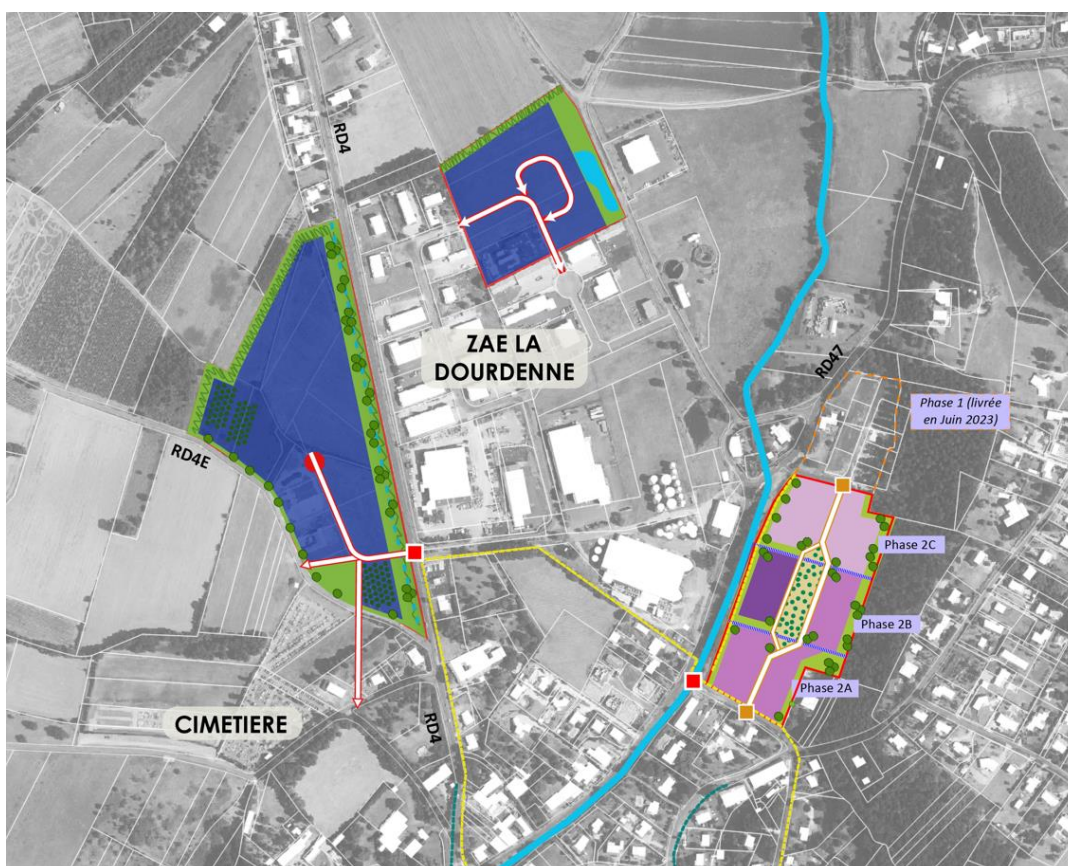
- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Aménager, sur le périmètre situé à l'est le long du chemin du Birou, un bassin de rétention permettant et favorisant l'expression des fonctionnalités biologiques des zones humides (pas de bassin bâché).
- Préservation d'une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.

- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





▲ Extrait de l'OAP secteur « Les vigneron » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)



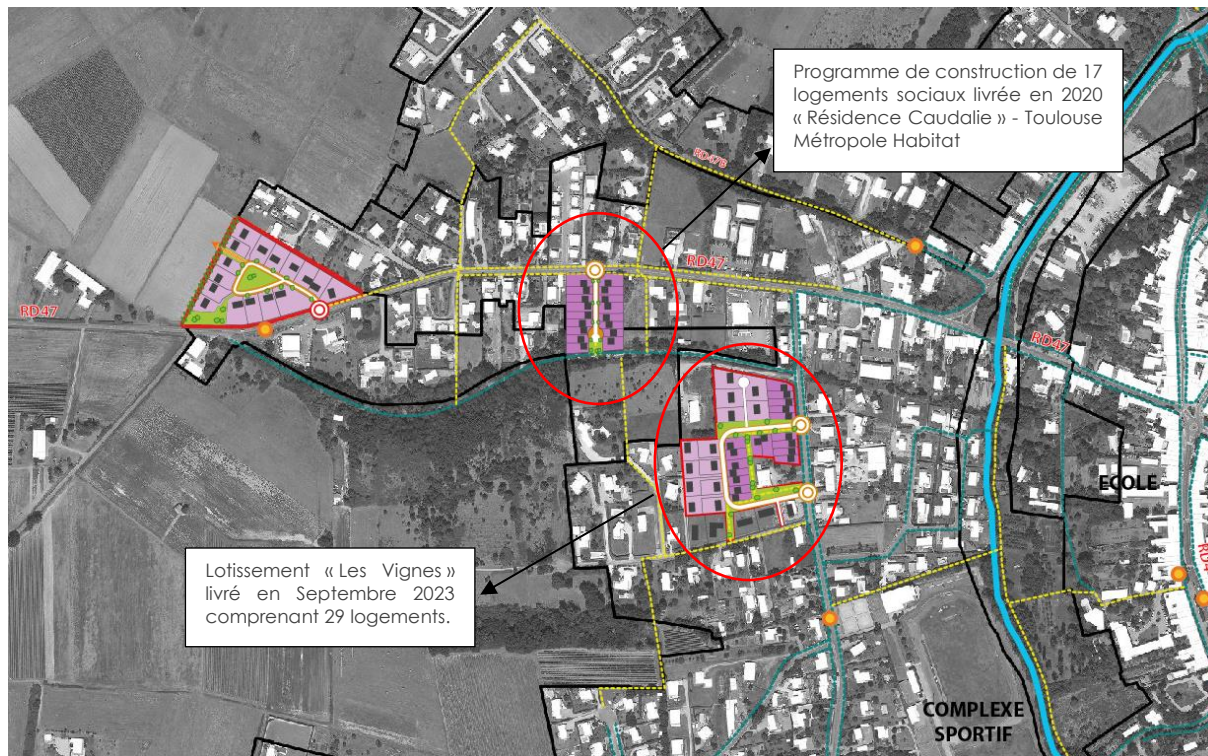
▲ Extrait de l'OAP secteur « Les vigneron » (version modifiée)  
(Citadia, PLU de Fronton)



## ► **Présentation des suppressions proposées sur certaines OAP existantes (PLU approuvé en 2019)**

### ○ **OAP Zones urbaines (Av. de Grisolles et Av. Jean Bouin)**

Du fait de la réalisation des opérations prévues sur les avenues de Grisolles et Jean Bouin, cette OAP n'a plus de raison d'être présente dans le cahier des OAP. Elle est donc supprimée.



▲ **Extrait de l'OAP secteur « Av. de Grisolles et Av. Jean Bouin » (version avril 2019)**  
(Citadia, PLU de Fronton)

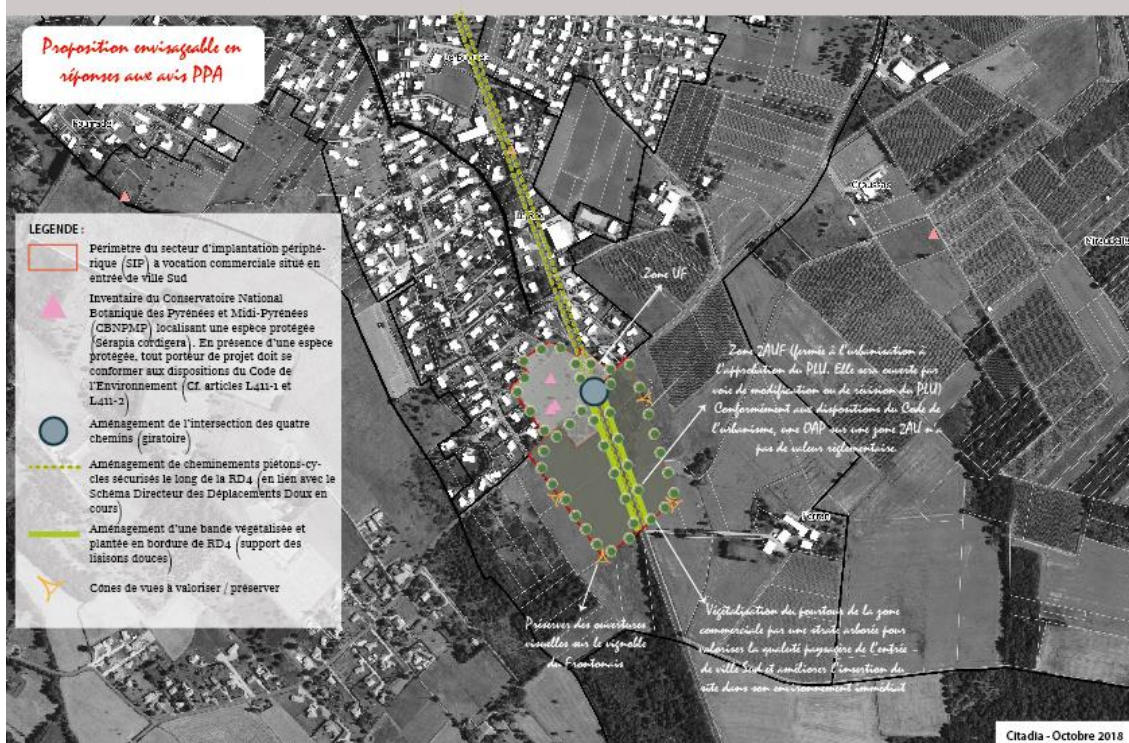
### ○ **OAP « Zone commerciale Sud » – Zones UF et 2AUF**

La loi Climat et Résilience est venue profondément réinterroger l'urbanisme commercial et les règles applicables au développement des activités commerciales en entrées de ville sur l'ensemble du territoire national. Le législateur a souhaité mettre fin au développement exponentiel des zones commerciales en extension urbaine et mettre à disposition des collectivités des outils juridiques et réglementaires pour renforcer les dynamiques commerciales des centres-villes et centres-bourgs et plus largement dans les zones déjà urbanisées permettant ainsi une plus grande mixité des fonctions au sein de ces espaces.

Ce nouveau cadre législatif a une nouvelle fois invité la commune de Fronton à réinterroger le développement urbain à vocation commerciale projeté sur ce secteur en 2019 et en conséquence l'OAP associée.

La commune de Fronton propose de supprimer la présente OAP au profit de la création d'une nouvelle OAP plus précise sur le secteur actuellement ouvert à l'urbanisation en affinant les éléments programmatiques sur ce secteur stratégique d'entrée de ville.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Zone commerciale Sud



▲ Extrait de l'OAP secteur « Zone commerciale Sud » (version avril 2019)  
(Citadia, PLU de Fronton)



## ► **Présentation des OAP nouvellement créées et ajoutées au carnet des OAP**

La phase d'initialisation d'une durée de 18 mois qui a précédé la signature de la convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation de Territoire – ORT (Cf. art. L303-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) a constitué une réelle opportunité pour la collectivité d'affiner sa stratégie foncière et immobilière à court, moyen et long terme.

Dans le respect du cadre législatif en vigueur (LOI Climat & Résilience – trajectoire ZAN), ce travail a permis d'identifier des gisements fonciers libres et/ou bâtis au sein de l'enveloppe constituée nécessitant soit la réalisation d'une nouvelle OAP, soit l'engagement d'un travail plus approfondi avec l'EPF Occitanie dans la cadre de la convention pré-opérationnelle signée en Janvier 2023.

### ○ **OAP Secteur « Avenue de Saint-Exupéry »**

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail fin sur les densités, les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une véritable « couture urbaine » avec l'hypercentre de Fronton. Sa localisation géographique est stratégique à plusieurs titres.

Le site est situé :

- en contrebas de la terrasse sur laquelle le centre-ville s'est développé historiquement,
- à proximité immédiate des principaux pôles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics du centre-ville ;
- aux abords du ruisseau du Verdure qui constitue un élément naturel et paysager structurant à l'échelle de la ville ;
- à proximité du périmètre concerné par la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) affinée. L'opération à venir devra intégrer le risque inondation dans l'aménagement de la zone avec un respect strict des dispositions réglementaires en vigueur. Cet espace pourrait accueillir un espace multifonctionnel paysager réceptacle des eaux pluviales, ouvert au public et dimensionné à l'échelle de l'opération.

L'opération d'aménagement programmée priorisera la qualité architecturale et urbaine avec une attention particulière aux aménagements paysagers. En effet, l'intégration dans l'environnement urbain de ce projet urbain est étroitement liée aux continuités avec le paysage existant. La qualité des aménagements paysagers permettra de :

- Valoriser le projet et son intégration dans l'environnement urbain ;
- Améliorer le cadre de vie et le bien-être des futurs résidents ;
- Participer à l'embellissement de notre « Petite Ville de Demain ».

Environ 25 à 35 logements individuels denses (habitat groupé) sont prévus dans la programmation urbaine sur ce secteur.

### 5. Secteur « Av. Saint-Exupéry »

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail fin sur les densités, les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une véritable « couture urbaine » avec l'hypercentre de Fronton. Sa localisation géographique est stratégique à plusieurs titres. Le site est situé :

- en contrebas de la terrasse sur laquelle le centre-ville s'est développé historiquement,
- à proximité immédiate des principaux pôles d'équipements et de services du centre-ville ;
- aux abords du ruisseau du Verdure qui constitue un élément paysager structurant à l'échelle de la ville ;
- en partie dans le périmètre de la zone inondable de la CIZI affinée. L'opération d'aménagement projetée devra faire d'une vigilance particulière et d'un respect strict des dispositions du règlement écrit.

#### L'option d'aménagement

Le secteur « Saint-Exupéry » profite d'un cadre paysager de qualité. Il s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain du centre-ville historique. L'aménagement de ce secteur doit garantir le respect de la composition urbaine du centre-ville et de ses faubourgs. La qualité architecturale, urbaine et paysagère doit constituer à ce titre le socle de cette future opération d'aménagement, tout en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique qui imposent à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme des pratiques renouvelées, durables et résilientes. La conception de l'aménagement urbain au sein de chaque opération doit ainsi garantir une préservation des ressources et de la biodiversité, une valorisation du cadre de vie au profit de la santé et du bien-être des générations actuelles et futures (accès aux services, mobilité favorable à la santé, végétalisation de l'espace public, qualité de la construction, inclusion, ...).

- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler aisément et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements notamment – écoles, complexe sportif, ...). Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

#### Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

##### Orientations :

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Aménager le périmètre de la zone inondable comme véritable espace vert et planté accessible au plus grand nombre. Cet espace doit permettre la mise en valeur le ruisseau du Verdure (trame bleue en zone urbaine) et sa ripisylve.
- Imposer les clôtures végétales (haies vives) et hydrauliquement transparentes en limite de la zone inondable identifiée au document graphique (Cf. périmètre de la CIZI affinée). Les haies ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privés), d'agréments les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et de mettre en valeur plus largement le cadre de vie des habitants.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

La programmation urbaine sur le secteur « Saint-Exupéry » prévoit au total environ 25 à 35 logements.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, dans l'esprit d'un prolongement de la rue Jules Bersac. L'aménagement de ce quartier permettra de créer une véritable « couture urbaine » et faire ainsi le lien entre la trame bâtie historique du centre-ville, les faubourgs historiques (Av. St-Exupéry, Av. des Vignerons et Av. de Grissoles) et les secteurs plus résidentiels.
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble dont les formes urbaines projetées doivent être denses, durables et désirables.

#### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

##### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif et/ou maisons de ville mitoyennes.

#### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

##### Orientations :

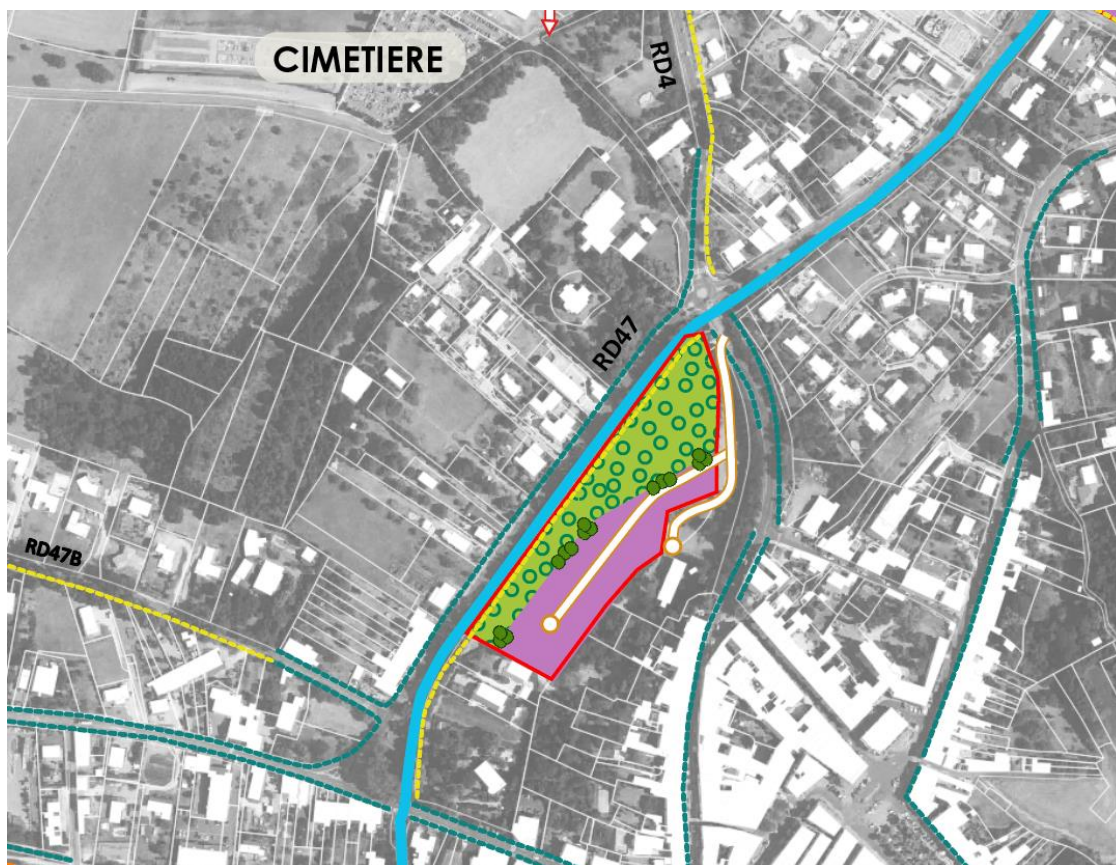
- Aménager et sécuriser l'accès direct sur la RD4 (« Côte des sœurs »).
- La voirie interne devra être aménagée de telle sorte les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La conception et la réalisation d'une voirie partagée en cœur d'opération rendra l'espace public plus convivial à l'image des rues du centre-ville. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU).

#### Le principe de gestion des eaux pluviales

##### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).



▲ **Extrait de l'OAP Secteur « Avenue de Saint-Exupéry »**  
(Citadia, PLU de Fronton)

#### ○ **OAP Secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier**

La commune de Fronton délocalise et va reconstruire l'actuelle école maternelle Joséphine Garrigues afin de constituer un groupe scolaire autour de l'école élémentaire Marianne construite en 2016. L'ouverture de cet établissement scolaire est prévue en septembre 2025.

Le projet de reconstruction de l'école J. Garrigues a conduit la commune à s'interroger sur l'avenir du site actuel situé en plein de cœur ville. Dans la poursuite des ambitions portées par la ville dans le cadre du programme Petites Villes de demain, la municipalité a souhaité engager une réflexion d'ensemble et une expertise approfondie autour de ce projet de requalification urbaine, à l'heure de la résilience des territoires. Le programme « Petites Villes de Demain » a donc constitué un cadre de travail privilégié pour la municipalité et avec les partenaires du dispositif PVD afin de réfléchir sur les éléments programmatiques au stade pré-opérationnel.

La commune de Fronton a initié en interne un travail de formalisation des grands principes d'aménagement souhaités sur le secteur stratégique, tel que le renouvellement urbain, la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, l'innovation et l'ambition énergétique et environnementale, ... Sur la base de ces réflexions préalables, la Direction Départementale des Territoires 31 a encouragé la commune, dans le cadre du programme PVD, à déposer un dossier de candidature auprès de la DGALN afin de





bénéficier d'un accompagnement renforcé à travers l'organisation d'un Atelier Flash des Territoires.

La commune de Fronton a été retenue et a été accompagné pendant une période de 6 mois par les agences « Ville ouverte » et « Ville en œuvre » dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle visant à bien cerner dans un 1<sup>er</sup> temps les enjeux et les attendus de la ville sur ce secteur stratégique et dans un 2<sup>ème</sup> temps à travailler sur 2 scénarios d'aménagement.

L'étude de ces scénarios a permis de fédérer les différents acteurs (collectivité, agents, partenaires PVD et institutionnels, société civile) dans une logique d'intelligence collective autour de ce projet d'envergure à l'échelle de la ville, d'affirmer clairement les invariants, d'aboutir à un 1<sup>er</sup> « bilan promoteur » chiffré et d'éclairer la ville sur les outils règlementaires, juridiques et financiers pouvant être mobilisés et ainsi faciliter la faisabilité opérationnelle du projet.

Cet atelier flash a permis à la collectivité d'éclairer la décision des élus et de privilégier le scénario 1 « Une séquence habitée qui s'ouvre sur le ruisseau de Verduze » intégrant une programmation urbaine mixte (habitat, commerce, service public, bureau, ...) d'environ 40 à 50 logements sur cette emprise foncière d'un hectare en cœur de ville. Cet atelier a donc permis de préciser le contenu de l'OAP présentée ci-dessous.

## LES INVARIANTS DU PROJET

Les invariants du projet sont de deux natures :

### LES INVARIANTS RELATIFS AUX PROGRAMMES SOUHAITÉS SUR LE SITE :

- une programmation de 20 à 30 % de logements sociaux dont un programme à destination des seniors
- La maison Séguier : une bâtisse patrimoniale à conserver et à maintenir comme équipement public
- Un rez-de-chaussée commercial à adresser sur l'avenue Adrien Escudier et des petits logements à positionner au-dessus
- Un espace pour les associations à positionner dans l'opération ?

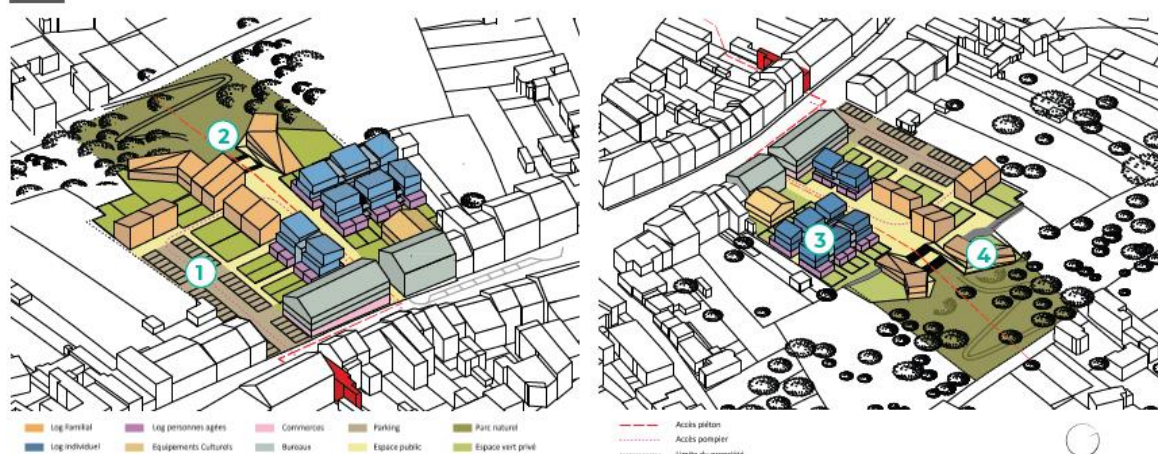
### LES INVARIANTS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE VISÉS SUR LE SITE

- Un front bâti à maintenir sur l'avenue Escudier
- Un espace public central qui fait le lien entre l'avenue Escudier, l'impasse de la Marnière et les équipements sportifs et de loisirs (secteur Matabiau)
- Un espace boisé à l'ouest de la parcelle donnant sur l'impasse de la Marnière à conserver
- Un parking mutualisé pour les logements à positionner pour qu'il soit le moins impactant possible
- Un quartier équipé pour encourager de nouvelles mobilités (covoiturage, vélos, voiture électrique)
- Une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration à la parcelle, parking désimperméabilisé, récupération des eaux de pluie)
- Des matériaux bas-carbone, locaux et bio-sourcés
- Des orientations bâties réfléchies pour garantir le confort d'hiver et le confort d'été
- Un quartier démonstrateur en matière de performances énergétiques et environnementales

Atelier des Territoires Flash - Fronton - Phase d'appropriation | Ville Ouverte | 43

▲ **Extrait de du rapport de l'Atelier Flash des Territoires**  
(DGALN, DDT31, agences Ville ouverte et Ville en œuvre)

## SCÉNARIO 1 : UNE SÉQUENCE HABITÉE QUI S'OUVRE SUR LE RUISSEAU DE VERDURE



Un parking mutualisé végétalisé



Des espaces publics en pente qui prennent en compte la gestion de l'eau



Des maisons de ville organisées autour de venelles plantées construites avec des matériaux locaux (terre crue, terre cuite)



Des maisons qui s'ouvrent sur la paysage

Atelier des Territoires Flash - Fronton - Phase d'appropriation | Ville Ouverte | 34

### 6. Secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier

La commune de Fronton délocalise et va reconstruire l'actuelle école maternelle Joséphine Garrigues afin de constituer un groupe scolaire autour de l'école élémentaire Marianne construite en 2016. L'ouverture de cet établissement scolaire est prévue en Septembre 2025. Le site actuel regroupe les locaux et les logements de fonction de l'école J. Garrigues ainsi que des locaux associatifs, sportifs et culturels.

Ce foncier constitue un véritable pôle d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cœur de ville, au service des Frontonnais et plus largement des habitants du bassin de vie. Pour autant, cette emprise foncière d'environ 1 hectare, stratégique au regard de sa situation géographique, est amenée à muter à court/moyen terme.

Consciente des impératifs de transition écologique et énergétique, de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation du centre-bourg, la municipalité s'inscrit pleinement dans un nouvel exercice de « reconstruction de la ville sur la ville » afin de concevoir un programme d'aménagement garantissant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la qualité urbaine, architecturale et paysagère. A travers cet objectif ambitieux mais nécessaire, la commune s'est entourée, au travers du programme « Petites Villes de Demain », de partenaires, d'acteurs et de professionnels qualifiés (urbanisme, architecture, paysage, mobilité, ...) pour imaginer collectivement le devenir de ce site et ses éléments programmatiques.

#### L'option d'aménagement

Les ambitions projetées sur ce foncier stratégique (en maîtrise foncière publique) visent à créer un véritable quartier mixte pleinement imbriqué dans le tissu urbain existant. La collectivité souhaite créer un nouveau quartier incluant les destinations suivantes : habitat (petits collectifs, logement social, PSLA, seniors, ...), commerces, équipements d'intérêt

collectif & services public et éventuellement des locaux de bureaux / activités libérales.

Par ailleurs, situé dans le rayon de moins de 500 mètres des monuments historiques (église inscrite MH), la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette opération de requalification doivent guider la future opération de requalification urbaine. Il s'agira dans faire un quartier imbriqué et ouvert vers le centre-ville, où l'espace public sera accessible à tous.

Le site s'organise d'Est en Ouest et est composé de trois terrasses successives qui nécessitent une vraie réflexion urbanistique sur l'implantation des constructions dans la pente, les densités et les gabarits des futures constructions ainsi que l'organisation générale des accès et de la desserte interne au site.

L'emprise foncière du secteur « Garrigues » représente une surface totale de 10 221m². La programmation urbaine est calibrée pour accueillir environ 45 à 60 logements maximum, des activités, des équipements et services publics qui permettent de garantir la mixité sociale et urbaine souhaitée en cœur de ville (périmètre ORT).

Par ailleurs, le projet amène à une réflexion d'aménagement d'ensemble à l'échelle de ce secteur compris entre la Rue Pierre Contrasty et l'Avenue Adrien Escudier. Dans cette logique de recomposition urbaine et de sobriété foncière, l'OPAP fait apparaître un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global « PAPAG » (en application de l'article L151-41 du CU) au sein duquel la collectivité se donne l'opportunité une 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement qui s'inscrit dans la continuité de ce projet urbain structurant à l'échelle de la ville.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un quartier imbriqué et ouvert vers le centre-ville, où l'espace public sera accessible à tous.

- La structuration d'un front bâti le long de l'avenue Adrien Escudier permettra d'assurer une continuité avec le bâti ancien environnant.
- Pour autant, les futures constructions en cœur d'opération pourront laisser place à l'innovation urbaine et architecturale et à la performance énergétique et environnementale, dans un cadre paysager global de grande qualité.

#### **Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**

##### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, habitat groupé (maisons de ville) et particulièrement des logements spécifiques pour les personnes âgées en cœur de ville.
- Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la structuration d'un linéaire commercial donnant sur l'Av. Adrien Escudier et la possibilité d'implanter des bureaux, activités de services et/ou libérales en pieds d'immeuble à l'intérieur de l'opération.

#### **Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser l'accès direct et principal sur la RD4 (Av. Adrien Escudier) qui permettront de desservir seulement les deux premiers plateaux (côté Av. Adrien Escudier).
- Maintenir un accès secondaire via l'impasse de la Marnière uniquement qui desservira uniquement le dernier plateau (côté Ouest). En lien avec le périmètre « PAPAG » matérialisé sur l'emprise foncière attenante (Cf. servitude inscrite au document graphique), cette voirie existante aujourd'hui insuffisamment calibrée pourra être structurée et aménagée de telle sorte qu'elle

transition entre la ville dense et la zone sportives et de loisirs du secteur Matabiau.

- Le paysage doit constituer la clé d'entrée du futur projet urbain à plusieurs titres : le cadre de vie, le confort d'été, le bien-être et la santé des populations, la biodiversité, ...
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

#### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

##### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.

permettre de répondre aux besoins de l'opération à venir et ainsi potentiellement connecter l'impasse de la Marnière à l'Av. Adrien Escudier.

- Les espaces de stationnement répondant aux besoins de l'opération devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'Av. Adrien Escudier.
- Le réseau viaire interne à l'opération a vocation à être conforté à moyen/long terme dans le cadre de la réflexion sur le projet d'aménagement global en phase 2 (Cf. périmètre PAPAG) et sa faisabilité opérationnelle.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

- Créer un espace public structurant en cœur d'opération (orientation Est/Ouest) qui sera le support d'une liaison douce (en site propre non accessible aux véhicules motorisés) et ayant pour but de connecter le cœur de ville et le pôle d'équipements sportifs de Matabiau au sud-ouest en modes doux. Cet espace public paysager constituera la colonne vertébrale de la future opération d'aménagement et permettra de préserver une fenêtre paysagère vers le paysage environnant.
- Aménager des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Préserver les boisements existants situés sur la partie Ouest de l'opération et le valoriser comme un véritable espace vert et planté accessible au plus grand nombre. Ce parc arboré et aménagé doit être pensé comme un « espace refuge », un îlot de fraîcheur à l'échelle du secteur. Il constitue un espace de

- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





▲ Extrait de l'OAP Secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier  
(Citadia, PLU de Fronton)

#### ○ OAP Zone d'entrée de ville sud (zone UF & UBa)

En écho à la suppression de l'OAP Zones réservées aux activités commerciales – Zones UF et 2AUF, le secteur détient un nouveau schéma d'OAP réparti entre les zones UF et UBa du secteur (cf. modifications apportées au zonage).

Dans le cadre de cette OAP, le secteur d'entrée de ville sud revêt un caractère stratégique. L'objectif principal est d'établir des principes d'aménagement qualitatifs visant à intégrer les futures constructions sur le plan architectural et paysager. De plus, la zone UF joue un rôle essentiel dans le renforcement du statut de « pôle économique et commercial structurant » attribué à la commune de Fronton par le SCoT Nord Toulousain (en cours de révision générale).

À court terme, elle accueillera une activité économique emblématique de l'économie agricole et viticole du Frontonnais, contribuant ainsi à la création d'emplois dans la région. Il est également important de noter la présence potentielle d'une espèce protégée, le Sérapia cordigera sur la parcelle F946, ce qui impose un rapport de conformité vis-à-vis des dispositions du Code de l'Environnement.

L'aménagement de cette zone repose ainsi sur plusieurs principes clés. Tout d'abord, il vise à assurer la continuité urbaine en prolongeant l'urbanisation de Fronton vers le sud, en direction de Toulouse. Cette extension comprendra une diversité fonctionnelle, regroupant de l'habitat, de l'activité vinicole et un espace naturel préservé. Le tissu résidentiel existant sera complété avec des typologies similaires, bordant le cœur naturel. De plus, l'intégration de l'activité vinicole sera renforcée en plaçant la cave coopérative de manière visible en entrée de ville, marqueur fort de l'identité du territoire. La préservation du cœur de nature, qui abrite le Sérapia cordigera, est un impératif (représenté dans le schéma par l'espace naturel central).

Par ailleurs, le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte est essentiel et a été traité en amont avec les services compétents du Conseil Départemental 31. Il s'agit

d'aménager et de sécuriser des accès rationalisés, idéalement mutualisés, pour différents secteurs, tout en favorisant les liaisons douces pour les piétons et les cyclistes.

En outre, l'intégration paysagère est mise en avant grâce à l'utilisation du végétal. Des zones végétalisées le long des routes principales amélioreront la qualité paysagère de l'une des principales entrées de la ville. Des espaces libres et de stationnements seront également végétalisés pour renforcer la dimension environnementale et paysagère du projet.

Enfin, la gestion des eaux pluviales est un aspect clé de l'aménagement. Elle doit être réalisée de manière quantitative et qualitative, en préservant les axes d'écoulement existants et en limitant l'imperméabilisation des sols. Des ouvrages multi-usages seront privilégiés, tout comme les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie, afin de favoriser l'infiltration naturelle et de contribuer à une gestion durable des ressources en eau.

L'ensemble de ces éléments sont ainsi présents dans ce nouveau schéma d'OAP.

## 10. Zone d'entrée de ville sud (zone UF & UBa)

Ce secteur revêt un caractère stratégique en entrée de ville sud, ainsi la présente OAP à affirmer un certain nombre de principes d'aménagement dont l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, les principes d'accès et de desserte, ....

Cette zone UF (entre autres) prend sa part dans le confortement du rôle de « pôle économique et commercial structurant » alloué à la commune de Fronton par le SCoT Nord Toulousain. En effet, elle accueillera, à court et long terme, de nouvelles activités commerciales, génératrices d'emplois sur le bassin de vie du frontonnais.

À titre d'information, un inventaire du Conservatoire National Botanique des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNPMP) localise la présente potentielle d'une espèce protégée (*Sérapia cordigera*). En présence d'une espèce protégée, tout porteur de projet doit se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement (Cf. articles L411-1 et L411-2).

### L'option d'aménagement

Situé en zones urbaines (UF & UBa), le secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU et est encadré par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

La programmation urbaine sur ce secteur prévoit au total environ 25 à 35 logements.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Inscrire les zones UF & UBa dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Fronton sur son versant sud, en direction de Toulouse ;

- Disposer un secteur de diversité fonctionnelle regroupant : des commerces de l'habitat, de l'activité vinicole et un espace naturel préservé ;
- Compléter le tissu résidentiel préexistant en proposant des typologies similaires : nord & ouest du secteur (bordant le cœur naturel) ;
- Intégrer l'activité Vinicole en positionnant la cave coopérative, visible en entrée de ville (et de fait renforçant encore l'identité viticole frontonnaise) : construction implantée au sud de la RD87 et pleinement intégrée au paysage ;
- Préserver le cœur de nature, ou cœur de site en espace naturel accueillant la *Sérapia cordigera* (espèce protégée) ;
- Veiller à insérer les constructions à usage d'activités (cave) dans leur environnement immédiat en veillant à réduire les nuisances potentielles générées par l'activités, et notamment l'interface avec les tissus résidentiels limitrophes.

### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser des accès rationalisés, mutualisés au maximum & idéalement, communs aux secteurs : espaces résidentiels, espace cave ;
- Idéalement, des liaisons douces (piétons et cycles) viendront innover le secteur et le connecter au centre-ville et aux quartiers résidentiels limitrophes. Une liaison douce et sécurisée pourra être aménagée le long de la RD4.

### Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

#### Orientations :

- Végétaliser les franges du secteur accueillant la cave, le long de la RD4 et de la RD87 afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune ;
- Créer des espaces libres et/ ou de stationnement paysagers & végétalisés pour renforcer la dimension environnementale du projet et participer ainsi à l'aménagement qualitatif de l'une des principales entrées de ville de la commune ;
- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies internes aux opérations ;
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Elles sont imposées en limites avec l'espace agricole et naturel limitrophe.

#### Le principe de gestion des eaux pluviales

##### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des

essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.

- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





## ► Ajout d'exemples de profils de voirie dans le référentiel à titre indicatif

Des schémas de profils de voirie ont été ajoutés dans le référentiel à titre indicatif. Ces éléments proviennent d'études réalisées par le CAUE 31.

### 5. PROFILS DE VOIRIES (à titre indicatif)

Ces profils de voiries devront être adaptés à la taille de l'opération projetée et aux ambiances urbaines souhaitées. Une homogénéité des profils de voiries devra être assurée d'un quartier à un autre de la commune. Aussi, elles devront être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En cas de phasage, la continuité des profils de voiries devra être assurée.

*« L'emprise et la largeur des voies sont souvent surdimensionnées. L'usage et la fréquence de passage doivent permettre de déterminer leur juste calibrage et la nature de leur revêtement. Les profils des voies principales et secondaires sont fonction de la présence ou non de stationnements longitudinaux, d'espaces plantés plus ou moins larges, de liaisons douces... »*

*Les voies tertiaires à caractère purement résidentiel favorisent la cohabitation des usagers sur la chaussée (zone 30, zones de rencontre...), elles peuvent aussi être conçues à sens unique, ce qui permet de limiter leur largeur et la vitesse en zone habitée.*

*Les contraintes liées à l'accessibilité des pompiers et des services de ramassage des ordures ménagères sont à considérer dans ce dimensionnement ».*

*Source : CAUE 31 – Guide de références en Midi Toulousain « Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement »*

**Exemple de profil de voirie structurante à double sens de circulation : (à titre indicatif)**



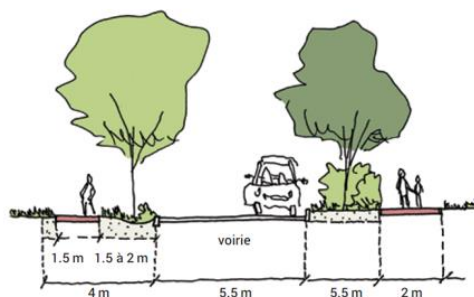
### ○ Profil de voie structurante avec stationnement et cheminement doux (à titre indicatif)

*Source : CAUE 31 – Guide de références en Midi Toulousain « Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement »*

#### VOIE STRUCTURANTE AVEC STATIONNEMENT ET CHEMINEMENT DOUX



Escalquens / Voie primaire avec stationnement d'un côté.



○ **Profil de voie secondaire avec cheminement doux d'un côté (à titre indicatif)**

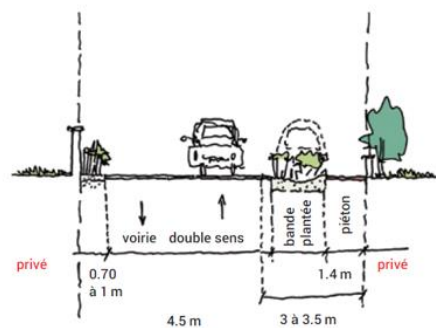
Exemple de profil de voirie résidentielle à double sens de circulation - (à titre indicatif)



**VOIE SECONDAIRE AVEC CHEMINEMENT D'UN CÔTÉ**



Saint-Hilaire / Le domaine des 5 Hameaux / Les parcs aménageur / Conception : Stéphanie Bordone, paysagiste.  
Double sens de circulation et zone 20.



○ **Profil de voie secondaire avec cheminement doux d'un côté (à titre indicatif)**

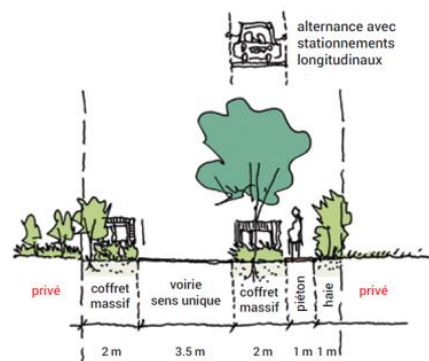
Exemple de profil de voirie résidentielle à sens unique de circulation - (à titre indicatif)



**VOIE TERTIAIRE : VOIE MIXTE EN SENS UNIQUE**



Villaudric / Voie à sens unique.



▲ **Extrait des recommandations sur les profils de voirie**  
(PLU de Fronton – source CAUE 31)

## ► Ajout de recommandations sur la composition des clôtures

Des éléments de recommandations sur la composition des clôtures ont été ajoutés dans le cahier des OAP. Ces éléments sont issus de productions du CAUE 31.

### 6. RECOMMANDATIONS SUR LA COMPOSITION DES CLÔTURES : SOIGNER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES LIMITES (Source : Guide Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement/ CAUE 31)

Les hauts murs non enduits par manque de budget en fin de chantier, tout comme les haies monospécifiques de thuyas ou de lauriers-palmes et autres feuillages denses ou persistants constituent des paysages banals, monotones et sans qualité paysagère. Le traitement des limites entre espaces publics et privés contribue à l'identité du quartier.

#### SOIGNER LA LIMITE SUR RUE

Le besoin de délimiter sa parcelle est fort et exprime le sentiment de propriété.

Dans les zones les plus denses, le bâti est implanté en front de rue, en limite séparative avec l'espace public, alors que dans les tissus périurbains, il est implanté en retrait de la voie. Travailler les clôtures a pour objectif de constituer un espace public plus convivial.

Nous n'évoquerons pas ici les limites entre parcelles privées pour lesquelles l'enjeu collectif est moindre.



Saint-Sulpice-sur-Lèze / Transition végétale généreuse en tampon entre espace public et privé.

#### AUTORISER L'ABSENCE DE CLÔTURE

L'absence totale de clôture peut être autorisée dans les projets composés de lots libres. En secteur dense, une zone végétalisée d'une certaine épaisseur, en tampon entre la voie et le bâti, permet de renforcer l'intimité des logements et de qualifier la rue. Plutôt utilisé dans les opérations d'habitat groupé, ce jardinnet avant peut être intégré à la parcelle privée sans être clos.



Pechabou / Absence de clôture.

#### CONCEVOIR UNE CLÔTURE AUX MULTIPLES FACETTES

La clôture fait partie du paysage et sera conçue selon le contexte (urbain / périphérie) et le bâti (typologie / architecture) qu'elle accompagne.

Elle peut se limiter à un simple grillage doublé d'une haie vive, être composée d'un muret surmonté ou non d'un barreaudage. Ces éléments peuvent être associés.

Le mélange des matériaux et végétaux ainsi que la combinaison de pleins et de vides apportera de la diversité. Attention toutefois à maintenir une homogénéité d'ensemble.



Saint-Hilaire / Plantations de graminées et potelets bois qui donnent son identité au quartier, murets implantés en recul d'environ 75 cm de la voie.

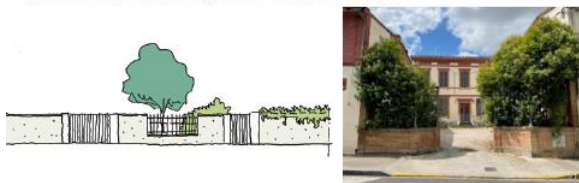
#### COMPOSITION ET PROPORTIONS

Aligner en hauteur les éléments et respecter des principes de proportion.



#### CRÉER DES « FENÊTRES »

Éviter des parties d'une clôture maçonnée pour rompre la monotonie, éviter la sensation d'enfermement créée par un haut mur continu, et assurer une perméabilité pour le passage de la faune (hérissons, ...).



#### PRENDRE EN COMPTE LA TOPOGRAPHIE

Fractionner les éléments qui composent la clôture par paliers successifs.



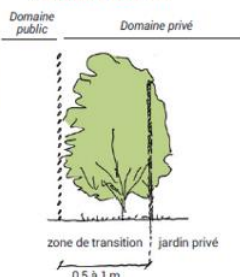
#### LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL EST SOUVENT RECHERCHÉE :

Mieux vaut n'autoriser le grillage que s'il est accompagné par une haie, plantée de préférence côté espace public. Elle masquera alors les brises-vues souvent positionnés sur les grillages individuels.

Une haie se développe sur une épaisseur d'environ 0,8 m à 1,20 m alors qu'un mur se construit sur environ 20 cm. Lorsque le terrain est petit, le mur permet parfois de gagner de la surface de jardin exploitable et de l'intimité.

Au contact d'un espace public, un mur ou un muret prolongeant le bâti cadre l'espace. Il sera cohérent avec l'architecture du bâti qu'il accompagne.

Dans certains cas, ces murs pourront être accompagnés de végétal planté sur l'espace public ou privé. Une bande de pleine terre de 50 à 75 cm sera alors conservée à cet effet.



Pechbonnieu / Murets pleins surmontés d'un claustra en briques, en rapport avec l'architecture de l'opération.



#### HOMOGENÉISER L'ASPECT DES CLÔTURES

Le végétal contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité.

Les clôtures sur rue ont un impact fort. Afin de garantir leur cohérence d'ensemble, l'édification de clôtures peut être réglementée. De son côté, le promoteur ou la collectivité ont la possibilité de :

→ Planter sur l'espace public devant la limite avec la parcelle privée pour unifier (Bruguères) :



→ Pré-verdir les limites séparatives des lots (Marciac/ 32) :



→ Réaliser les clôtures et planter l'espace public avant la livraison de l'opération (Saint-Loup-Cammas, Domaine de la Plaine) :




#### **▲ Extrait des recommandations sur la composition des clôtures** (PLU de Fronton – Source CAUE 31)

## E. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES

### ► Intégration du cahier de prescriptions de voirie

La commune souhaite intégrer le cahier de prescriptions de voirie auprès des annexes du PLU. Ce document précise les attendus de conception et d'aménagement pour l'éventuelle reprise de voies privées.



**La Charte "Voirie"**

- Introduction**  
La présente charte a pour but de définir les modalités d'application de la compétence "Voirie" par la Communauté de Communes, pour la création, l'aménagement et l'entretien des voies, des places, des parkings et de leurs dépendances. Elle comporte des dispositions destinées à garantir l'équité entre les communes dans la répartition des prestations qui leur sont fournies, et de leur financement, dans ce nouveau cadre.
- Approbation de la Charte**  
La charte a reçu l'approbation du Conseil Communautaire par délibération n°13/120 en date du 27 / 06 / 2013.
- Domaine d'application de la charte**  
Les dispositions de cette charte s'appliquent à l'ensemble de la voirie d'intérêt communautaire qui est définie, par commune.
- Intérêt Communautaire « Voirie » (voir l'annexe 3)**  
L'intérêt communautaire, qui précise les limites du domaine d'intervention de la Communauté de Communes sur les voies, places, parkings et leurs dépendances, est donné par le tableau ci-après.

| Domaines Inclus               | Domaines Exclus                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 Voirie Communale (toute)    | 1 Mobilier Urbain                |
| 2 Voirie Rurale (sauf lacune) | 2 Embellissement - Fleurissement |
| 3 Balayage mécanisé           | 3 Voirie Rurale en lacune        |
| 4 Dépendances, Trottoirs      | 4                                |
| 5                             | 5                                |

- Travaux de Voirie**  
Les travaux de création d'aménagement et d'entretien de la voie communautaire entrent obligatoirement dans le programme du Pool Routier, arrêté pour chaque commune par le Conseil Départemental, tous les 3 ans, complété par l'excédent des charges transférées validé par le Conseil Communautaire. L'enveloppe de travaux reste affectée à chaque commune.

- Enveloppe annuelle (voir l'annexe 1)**  
L'enveloppe annuelle des travaux à réaliser par la Communauté de Communes, Investissement et Entretien, est constituée :  
- du programme annuel du Pool Routier voté par le Conseil Départemental,  
- du montant complémentaire éventuellement décidé par l'Assemblée délibérante  
- du programme de travaux sur routes départementales.  
  
Seuls les travaux, inscrits au programme Pool Routier, ouvrent droit à subvention selon les taux fixés et affectés à chaque commune par le Conseil Départemental. Les travaux sur routes départementales bénéficient de subvention en fonction du taux déterminé, par opération, par le Conseil Départemental.
- Travaux d'Entretien des Voies et de leurs Dépendances (voir l'annexe 2)**  
Le montant de l'enveloppe des travaux d'Entretien pour l'année 2013 est déterminé, par commune, en référence à la moyenne des dépenses d'entretien constatées sur l'ensemble des communes membres, durant les 2 années précédentes. Ce montant est inscrit au budget communautaire en section de fonctionnement.  
Ces montants seront réajustés chaque année pour tenir compte des dépenses réellement constatées et des besoins nouveaux qui pourraient se faire sentir pour tenir compte de prestations nouvelles liées à l'évolution du service ou à l'intégration de nouvelles voies.
- Définition du programme annuel de travaux**  
Le programme annuel des travaux à réaliser est défini, pour chaque commune, après estimation financière des opérations projetées, par le Service Technique de la Communauté de Communes. Ce programme est ensuite arrêté tous les ans, par le Conseil Communautaire, pour l'ensemble des communes et dans la limite de l'enveloppe financière définie à l'article 6 de la présente charte.
- Transfert de l'enveloppe financière**  
Si une commune ne souhaite pas utiliser l'intégralité des fonds de son enveloppe Pool Routier et donne son accord pour la cession des droits à subvention, la Communauté de Communes détermine, dans ce cas, la répartition entre toutes les communes, sur une base proportionnelle au montant de l'enveloppe de chaque commune concernée par l'attribution ou sur la base de toute autre répartition qui obtient l'accord unanime du Conseil Communautaire.
- Dépassement de l'enveloppe financière**  
Si une commune souhaite réaliser des travaux pour un montant supérieur au montant de l'enveloppe qui lui est attribuée, elle devra conclure avec la Communauté de Communes une convention prévoyant le versement de fonds de concours pour la partie du financement qui reste à la charge de la Communauté de Communes (après déduction des subventions et FCTVA). Ceci permet notamment la prise en compte des opérations « privées » financées en partie ou en totalité par des participations d'urbanisme au profit des communes.

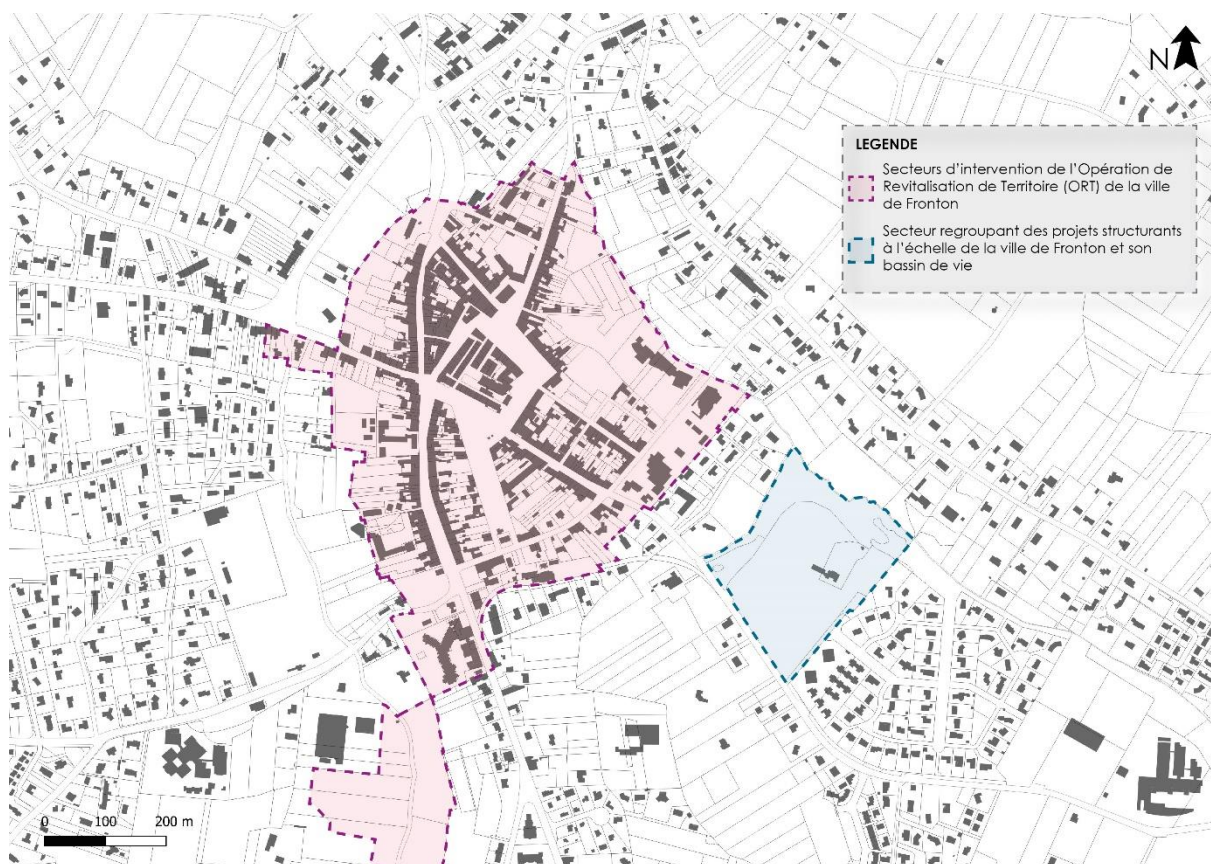
Modification de la Charte Voirie approuvée par le Conseil Communautaire le 2 mars 2021 1

Modification de la Charte Voirie approuvée par le Conseil Communautaire le 2 mars 2021 2

▲ **Extrait du cahier**  
(Citadia, PLU de Fronton)

### ► Intégration du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

À la suite de la signature de la convention ORT en lien avec le programme Petites Villes de Demain, la cartographie du périmètre ORT sont annexés au PLU, en annexes documentaires (Cf. pièce 4.3. du dossier de PLU).



▲ Secteur du périmètre d'intervention de l'ORT de la ville de Fronton



### 3. XCONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

#### A. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

##### ***Respect de l'article L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme***

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

##### **Article L153-41 – Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

##### ***Respect des normes, plans et schémas supérieurs***

Les éventuels Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCoT du Nord Toulousain.

##### ***Respect des normes, plans et schémas supérieurs***

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 le Logement (Loi ENL, 2006),
- 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 relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017),

- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018).
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2020)

## **B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES**

### ***INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ***

- Incidences de la procédure sur les périmètres de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité : les modifications apportées aux règlements graphique & écrit auront des incidences nulles à positives sur les périmètres de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité ;
- Focus sur l'impact de la modification sur les zones Natura 2000 : les modifications ne sont pas susceptibles d'avoir un impact sur les sites Natura 2000 localisés à proximité de la commune ;
- Incidences de la procédure sur la biodiversité au droit du site (faune, flore, milieux naturels) : une des modifications apportées au règlement graphique (reclassement du secteur actuellement en zone agricole, en zone Uba rendant ce secteur constructible) auront des incidences négatives de niveau très faible sur la biodiversité au droit du site / les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences positive sur la biodiversité au droit du site / les modifications apportées aux OAP auront des incidences négatives de niveau modéré sur la biodiversité au droit du site ;
- Incidences de la procédure sur la Trame Verte et Bleue : les modifications apportées au règlement graphique & aux OAP auront des incidences nulles sur la trame verte et bleue.

### ***INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR UNE ZONE HUMIDE***

- Règlement graphique : les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences nulles sur les zones humides ;
- Règlement écrit : les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles à positives sur les zones humides ;
- OAP : les modifications apportées aux OAP du PLU de Fronton auront des incidences négatives, de niveau faible à modérées sur les zones humides.

### ***INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'EAU POTABLE***

- Incidences de la procédure sur les captages d'alimentation en eau potable : les modifications apportées n'auront pas d'incidences sur les captages d'alimentation en eau potable ;
- Incidences de la procédure sur le réseau d'alimentation en eau potable : les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives de niveau très faible sur l'eau potable (reclassement d'une zone agricole en zone urbaine) / les modifications apportées au règlement écrit n'auront pas d'incidences sur l'eau potable / les modifications apportées aux OAP auront des incidences négatives de niveau faible sur la consommation d'eau potable (logements supplémentaires envisagés).

### ***INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES***

- Règlement graphique : les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives de niveau nul à très faible sur la gestion des eaux pluviales (reclassement de 3 parcelles actuellement classées en zone agricole, en zone urbaine Uba suite au jugement du TA de Toulouse rendu le 5 mars 2021 n°68-01-01-01-03-03 C) ;
- Règlement écrit : les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles sur les eaux pluviales ;
- OAP : les modifications apportées aux OAP auront des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales (renforcement des recommandations sur la gestion des eaux pluviales).

### **INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ASSAINISSEMENT**

- Règlement graphique : les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives, de niveau très faible sur les capacités d'assainissement (ajout d'un changement de destination) ;
- Règlement écrit : les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles sur les capacités d'assainissement ;
- OAP : les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences négative, de niveau très faible sur les capacités d'assainissement (logements supplémentaires envisagés).

### **INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LE PAYSAGE, OU LE PATRIMOINE BATI**

- Incidences de la procédure sur le grand paysage : les modifications apportées au règlement graphique, au règlement écrit ou aux OAP auront des incidences nulles sur les grands paysages ;
- Incidences de la procédure sur les paysages urbains et bâtis : les modifications apportées au règlement graphique, au règlement écrit ou aux OAP auront des incidences positives sur les paysages urbains.

### **INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES SOLS POLLUÉS & LES DECHETS**

- Incidences de la procédure sur les sols pollués : les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences négatives de niveau nul à très faible / les modifications apportées au règlement écrit ou aux OAP auront des incidences nulles sur les sites et sols pollués ;
- Incidences de la procédure sur les déchets : les modifications apportées au PLU de Fronton auront des incidences négatives, de niveau faible sur les déchets (logements supplémentaires envisagés).

### **INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES RISQUES ET NUISANCES**

- Incidences de la procédure sur les risques naturels : les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives de niveau très faible sur les risques d'inondation / les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences nulles sur les risques de retrait gonflement des argiles / les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles sur les risques naturels ;
- Incidences de la procédure sur les risques technologiques : les modifications apportées au règlement graphique, du règlement écrit & des OAP auront des incidences nulles sur les risques technologiques.



**INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE, LE CLIMAT**

- Incidences de la procédure sur la qualité de l'air : la modification n°2 aura des incidences nulles sur la qualité de l'air ;
- Incidences de la procédure sur les consommations et productions énergétiques : les modifications apportées au règlement graphique, du règlement écrit & des OAP auront des incidences nulles sur les consommations et productions énergétiques.