

département de **HAUTE-GARONNE**

COMMUNE DE

FRONTON

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME MODIFICATION

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**



AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER

Conformément à la nouvelle loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les orientations ou prescriptions particulières, concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, dans le respect de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, ont été réalisées sous forme de schémas d'organisation de zones

Le secteur 1AUa a fait l'objet d'une orientation d'aménagement sous la forme d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ce schéma, étudié au niveau de l'esquisse, met notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire)...

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES
ZONES 1AUa/2AUe de
COLOMBIER/LABORDETTE/MATRASSOU

► **CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES**

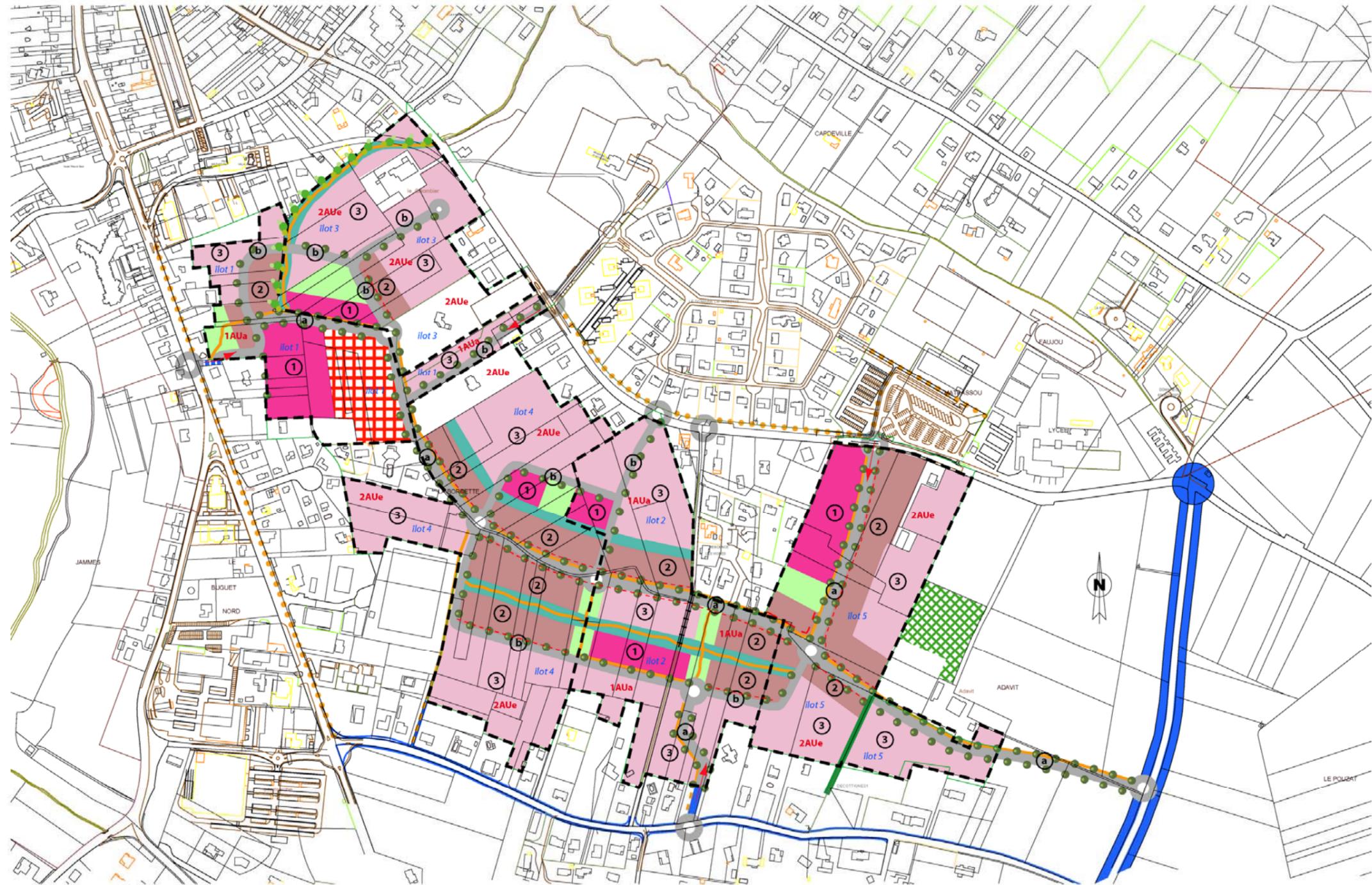
- ✓ Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ Voirie primaire débouchant d'une part sur la RD4 par l'intermédiaire d'un accès obligatoire, d'autre part sur la RD29 par 4 accès distincts dont 2 obligatoires (au droit de la Maison des Vins ; au droit du Lycée P. Bourdieu), enfin sur le chemin de Buguet par l'intermédiaire d'un emplacement réservé avec accès obligatoire.
- ✓ La voirie primaire est en fait scindée en 2 profils-type distincts numérotés a et b, dont les schémas sont reproduits ci-après ; la voie primaire n°a constituera l'artère principale des zones 1AUa/2AUe, grossièrement parallèle à la RD29 ; d'une largeur de 12m, elle sera dotée d'une piste cyclable et d'un alignement double d'arbres de haut-jets ; la voie primaire n°b aura une largeur de 10m, avec un alignement d'arbres de haut-jet ; dans les 2 cas, la largeur de la chaussée sera de 5m, et une aire de stationnement longitudinal sera réalisé sur un côté.
- ✓ La structure urbaine de la zone sera composée de 5 îlots distincts : chaque îlot comportera un parc de maisons de Ville (habitat en bande) à raison de 30% minimum du parc de logements de l'îlot, un parc d'immeubles collectifs à raison de 10% minimum du parc de logements de l'îlot, le restant étant constitué de lots en accession à la propriété (habitat pavillonnaire). Dans chaque îlot, la densité sera au minimum de 20 logements à l'hectare et le parc de logements locatifs sociaux totalisera un minimum de 20% du parc de logements.
- ✓ Dans les parcs de maisons de ville, sauf indications contraires, les constructions seront implantées à l'alignement, selon une marge de recul de 6m par rapport aux limites d'emprise.
- ✓ Chaque îlot sera doté d'un ou de 2 espaces verts non linéaires, sous forme d'espace public engazonné ou de place, soit sous forme de coulée verte.
- ✓ La belle haie de Chêne située en limite sud-est du secteur 1AUa sera classée en espace boisé classé. Un bois de Chêne situé à proximité du secteur 1AUa, près de la ferme d'Adavit, sera classé en espace boisé classé. Enfin, la tête de vallon du ruisseau affluent au ruisseau de la Palanquette sera classée en espace boisé classé à créer, de façon à

reconstituer une ripisylve rejoignant la ripisylve existante de ce ruisseau au nord de la RD29.

✓ Principe d'une liaison douce (piste cyclable) traversant le secteur 1AUa le long de la voie primaire n°a, et rejoignant en plusieurs points la RD4, la RD29 et le chemin de Buguet (dont un accès par l'intermédiaire d'un emplacement réservé).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AUa/2AUe DU COLOMBIER/LABORDETTE/MATRASSOUS

0 50m 250m



Limite de zone avec identification des ilots (=tranches)

DENSITE MINI REQUISE : 20 LOGEMENTS/HECTARE
 PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : 20% Mini obligatoire par ilot (hors équipements publics)

TYPOLOGIE DU BATI



Equipement public à créer (groupe scolaire)



1 Parc d'immeubles collectifs (Mini : 10% du parc par ilot)



2 Maisons de Ville (Mini : 30% du parc par ilot)



3 Bâti pavillonnaire

VOIRIE PRIMAIRE :

- a 12m d'emprise, y compris piste cyclable, dont 5m de chaussée
- b 10m d'emprise, dont 5m de chaussée

ACCES OBLIGATOIRE

- - - - - Bâti en alignement sur rue
- ||||| Voirie à utiliser pour désenclaver l'ilot 1



Accès à sécuriser
 Voirie à créer ou à élargir, en emplacement réservé

ESPACES VERTS :

- Bois à classer en Espace boisé classé

- Haie à classer en Espace boisé classé
- renforcement de la ripisylve du ruisseau

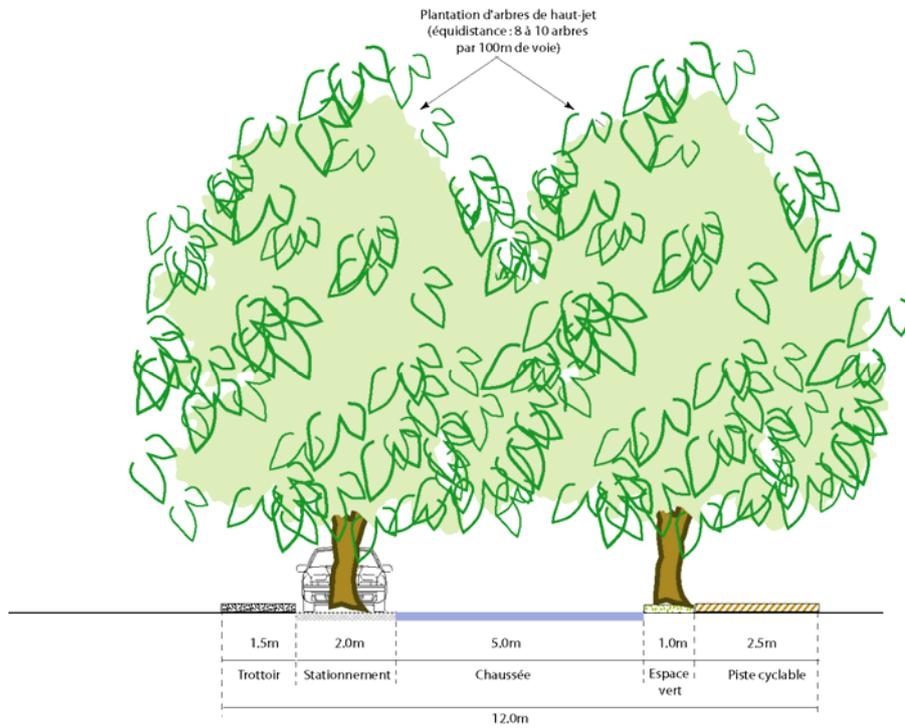
- Espace vert à créer
- Coulée verte à créer avec bassin de rétention

- Alignement d'arbres de haut-jet

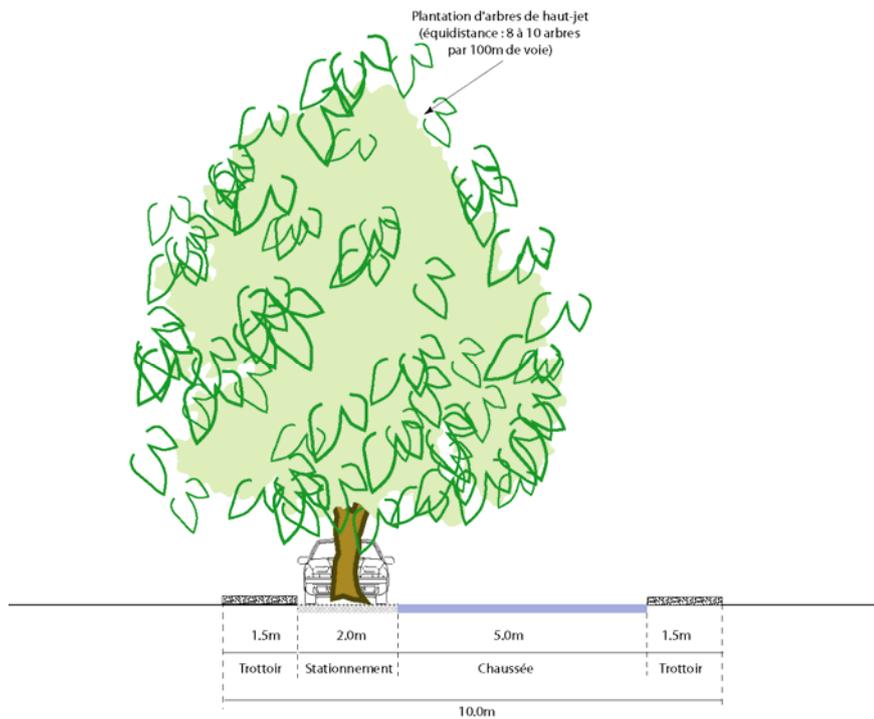
LIAISONS DOUCES

- Liaison douce à créer dans l'opération
- Liaison douce à créer hors zone AU
- Liaison douce existante (pour mémoire)

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]



PROFIL-TYPE DE LA VOIE PRIMAIRE n°a DU SECTEUR 1AUa



PROFIL-TYPE DE LA VOIE PRIMAIRE n°b DU SECTEUR 1AUa