

# FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 19.12.2017 arrêtant le  
Plan Local d'Urbanisme

Le Maire



## SOMMAIRE

Chapitre 1 : Le bilan de la concertation du Plan Local d’Urbanisme de Fronton.....	4
I.    Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU	4
Chapitre 2 : Annexe au bilan de la concertation .....	9





# Bilan de la concertation

# Chapitre 1 : Le bilan de la concertation du Plan Local d'Urbanisme de Fronton



## I. Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU

La commune de Fronton a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 15/01/2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 15/01/2015 a défini les modalités de concertation comme suit (Cf. délibération en annexe) :

- Installation de panneaux d'exposition dans un lieu public, ultérieurement précisé ;
- Insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'un article présentant les orientations générales du PADD ;
- Présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en réunion publique ;
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations sur le lieu d'exposition ;

Au cours des études, les modalités de concertation définies au préalable ont été entièrement respectées.

La concertation s'est déroulée comme suit :

### 1. Registre de concertation

Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement des études. Ce registre était en libre accès dans le hall d'accueil de la mairie.

Ce registre était destiné à retracer les différentes étapes du projet et à permettre au public d'exprimer ses opinions et éventuellement d'apporter sa contribution.

#### Le registre mis à disposition :

Le registre de concertation est mis à disposition du public à la Mairie depuis le 07/05/2015, aux heures et jours d'ouverture. Onze observations ont été formulées entre le 07/05/2015 et le jour de l'arrêt du PLU et seront examinées suite à l'enquête publique.

De manière générale, l'objet des remarques concernent :

- La constructibilité des terrains ;
- La levée de certaines règles du PLU ;
- Le développement des liaisons douces piétons / cycles ;
- L'augmentation du niveau d'équipements et de services publics de la commune ;
- Le cadre de vie ;

On peut considérer que la participation au registre de concertation a été faible. L'enquête publique constituera le moment privilégié pour recueillir les observations, avis, remarques et demandes des administrés de la commune de Fronton.



#### Les courriers divers :



Durant la période de consultation, la commune a par ailleurs reçu une cinquantaine de courriers de demande de classement de parcelles ou de parties de parcelles en zone constructible formulées par des propriétaires fonciers. L'ensemble de ces courriers ont reçu une réponse du service urbanisme de la mairie de Fronton. Parmi ces courriers, d'autres demandes concernent la volonté d'exprimer certains projets portés par des propriétaires.



## **2. Réunion publique**



Soucieuse d'assurer le caractère fédérateur et partagé de la mise en œuvre du projet de territoire, la commune a mis en place une concertation avec la population tout au long de la démarche de l'élaboration du futur document réglementaire. Parce que le Plan Local d'Urbanisme s'imposera à tous, personnes publiques ou privées, et parce que l'urbanisme réglementaire reste un domaine souvent abscons pour les non-initiés, il est essentiel d'accompagner la démarche de révision du PLU, issue de la volonté des élus et guidée par les techniciens, par une stratégie de concertation ciblée et efficace.

Ainsi, deux réunions publiques se sont tenues à la salle Gérard Philippe de Fronton le 2 décembre 2015 à 20h et le 11 mai 2017 à 19h.

Ces deux réunions publiques ont permis de présenter les conclusions des études (présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement), les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le projet urbain et notamment sa traduction réglementaire.

Une cinquantaine de personnes était présente à la 1<sup>ère</sup> réunion publique et une soixantaine à la 2<sup>ème</sup>.

## **3. Panneaux de concertation**

Cinq panneaux de concertation (dimension 85x200cm) ont été exposés à la mairie du 02/12/2015 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal. Ces panneaux retracent les grandes étapes du PLU : des conclusions du diagnostic territorial, en passant par les grandes lignes du PADD jusqu'à la traduction réglementaire du projet de PLU (OAP, règlement, zonage, trames spécifiques).

Les trois panneaux de concertation relatifs à la 1<sup>ère</sup> phase d'études du projet de PLU ont été affichés à compter du 02/12/2015.

Les deux panneaux de concertation relatifs à la traduction réglementaire du projet de PLU ont été affichés à compter du 11/05/2017.

Ces panneaux ont permis de retracer les réflexions préalables qui ont conduit à la proposition d'un plan de zonage et de règlement, pour que les administrés puissent s'exprimer en connaissance de cause sur l'ensemble du projet et préparer ainsi l'enquête publique en fin de procédure (après remise des avis des Personnes Publiques Associées sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui aura été préalablement arrêté par délibération du Conseil Municipal).



#### 4. Réunions spécifiques

En plus des réunions d'échanges et de travail avec le maître d'ouvrage (municipalité), plusieurs réunions en ateliers spécifiques ont été organisées avec les partenaires institutionnels :



- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal débattu le 19/05/2016.
- Un atelier d'échanges sur les conclusions du diagnostic territorial et le PADD avec les Personnes Publiques Associées le 26/11/2015.
- Un atelier d'échanges sur la traduction réglementaire du projet avec les Personnes Publiques Associées le 04/05/2017.
- De nombreux " points-étape " des différents projets en commune avec les élus tout au long de la démarche.

#### 5. Réunions de quartier

En plus des réunions d'échanges et de travail avec le maître d'ouvrage et des réunions en ateliers spécifiques ont été organisées avec les partenaires institutionnels, la commune a engagé une phase de concertation importante avec la population au travers des 28 réunions de quartier organisées tout au long de la procédure de révision du PLU. Ces réunions ont permis de mieux appréhender les attentes des citoyens dans leur vie quotidienne et de comprendre les fonctionnements/dysfonctionnements du quotidien. Elles ont permis également d'informer le citoyen sur l'évolution de la procédure de révision du PLU.



#### 6. Communication de l'information

L'information relative à la prescription du PLU, à l'avancée du projet, à l'exposition et à la réunion publique s'est déroulée tout au long du projet :

- Par une insertion d'annonce légale dans les colonnes de la Dépêche du Midi le 23 janvier 2015 ;
- Par affichage sur les panneaux municipaux ;
- Par voie d'articles dans le bulletin municipal, le site internet de la commune et dans un journal du département ;
- Par un questionnaire sur la 1<sup>ère</sup> révision du PLU disponible en version papier à la mairie, téléchargeable sur le site internet et post Facebook.

Par ailleurs, différentes études ont été mises à disposition du public, à la mairie de Fronton aux jours et heures d'ouverture habituels d'ouverture au public et sur le site internet de la mairie.

Ces différents outils de concertation ont généré une forte participation et de nombreuses observations constructives sur les documents présentés ou proposés. Les observations formulées ont porté sur les thèmes suivants :

- Habitat / Construction : Comment sont définies les zones constructibles ? L'architecture et le patrimoine seront-ils pris en compte ? La commune est-elle concernée par le logement social ?
- Equipements et services : L'amélioration du niveau d'équipements et de services de la commune – besoins exprimés : piscine, aires de jeux pour enfants, base de loisirs, parcours de santé, coulée verte, maison intergénérationnelle, maison des associations, mobilier urbain, espaces verts,...
- Déplacement : Quels sont les impacts du futur développement urbain sur les déplacements ? Comment améliorer les déplacements des cycles et piétons ? Besoins exprimés : accessibilité des trottoirs, création de pistes cyclables en site propre et sécurisé, connexion quartiers résidentiels/secteurs d'équipements, déviation du centre-ville de Fronton, circulation des PL dans le centre-ville, stationnement,...
- Economie, tourisme : La valorisation des atouts économiques autour du vignoble, développement de l'offre touristique (restaurants et hébergements), conforter l'offre commerciale et de services au Frontonnais, ...

- Environnement et cadre de vie : préservation du cadre de vie des habitants, maîtriser le rythme de développement (démographique, résidentiel et économique) de la commune, préservation des paysages et du patrimoine,...
- Démarche : Période de l'enquête publique ? le PLU est-il modifiable ?
- Etc.



Certaines observations formulées ont permis de faire évoluer la réflexion et d'ajuster et de mieux justifier les choix.



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment des articles L.103-2 et L103-3,



Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15/01/2015 ayant prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation,



Vu les moyens de concertation mis en œuvre dans le respect des modalités définies initialement,



Vu les observations formulées par les citoyens et usagers dont certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude,

## LE BILAN DE LA CONCERTATION EST POSITIF.

A faint, light-colored map of the Fronton region serves as the background for the entire page. It shows a network of roads, rivers, and some green spaces. The map is oriented with North at the top.

# FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## ANNEXES



## Chapitre 2 : Annexe au bilan de la concertation

### *1. Délibération*



Envoyé en préfecture le 20/01/2015

Reçu en préfecture le 20/01/2015

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE FRONTON**

Reçu en mairie le 20/01/2015

**Séance du 15 janvier 2015**

L'an deux mille quinze, et le quinze du mois de janvier à 20 heures 45, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, sous la présidence de M. Hugo CAVAGNAC, Maire.

**Présents :** CAVAGNAC, CARVALHO, HENG, GARRABET, LUGOU, MOUISSET, CAZORLA, MARELO, PABAN, RELATS, GARGALE, DEJEAN, ROUSSEL, CHIAPELLO, BARRIERE, DOMINGUEZ, LATTES, SORIANO, PUJOL, GOBE, MONIER, DOISNEAU, STRAGIER, AYACHE

**Excusés :** COQUET pouvoir à MOUISSET  
GUIOT pouvoir à PABAN  
PERRIN pouvoir à ROUSSEL  
PICAT pouvoir à CAVAGNAC  
PIERALLI pouvoir à STRAGIER

**Absent :** /

**Secrétaires :** BARRIERE

**Date de la convocation :**

9 janvier 2015

Votants : 29

Nuls : /

Dont pouvoir : 5

Pour : 24

Contre : /

Abst. : /

**Délibération n° : 2015 - 01**

**OBJET : révision du Plan Local d'Urbanisme**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et L. 300-2 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2006 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les raisons qui motivent la révision du PLU de la commune de Fronton, et en particulier :

- La nécessité de traduire les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain,
- La nécessité d'établir un document de planification urbaine qui intègre les nouvelles exigences législatives, notamment celles issues de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et celles qui résultent de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, avec en particulier :
  - o La définition d'objectifs chiffrés de moindre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
  - o La mise en place d'une stratégie d'accueil et d'urbanisation économe en foncier,
  - o La nécessaire définition de la trame verte et bleue à l'échelle communale, en lien avec les orientations du SCoT et avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
  - o La définition d'une stratégie de préservation des qualités paysagères, environnementales et de la biodiversité,
- La définition d'objectifs d'accueil démographique et de développement économique sur un horizon de 10 ans, en cohérence avec les objectifs du SCoT et avec les capacités des équipements,
- La mise en place d'une nouvelle stratégie de développement urbain de moyen / long terme, en lien avec les objectifs de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et d'intensification urbaine,
- La mise en place d'une stratégie de développement résidentiel favorisant une diversité et une compacité des formes urbaines et offrant des solutions pour répondre à une pluralité de besoins en logement,
- La mise en perspective et l'anticipation des besoins en matière d'équipement communal,
- Le développement et l'aménagement d'un réseau de cheminements doux,



Envoyé en préfecture le 20/01/2015

Reçu en préfecture le 20/01/2015

Approuvé le :   
 ID : 031-210103023-20150115-201501-06

- Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :
- 1) de prescrire la révision de son PLU sur l'intégralité du territoire de la commune de Fronton, conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme ;
  - 2) d'approuver les objectifs développés par le Maire ;
  - 3) que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
    - installation de panneaux d'exposition dans un lieu public, ultérieurement précisé,
    - insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'un article présentant les orientations générales du P.A.D.D.,
    - présentation des orientations générales du P.A.D.D. en réunion publique,
    - mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations, sur le lieu d'exposition.
  - 4) de soumettre, comme l'autorise l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
  - 5) de solliciter l'aide gratuite de l'Agence Technique Départementale de la Haute-Garonne en tant qu'assistant à maître d'ouvrage ;
  - 6) de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU ;
  - 7) que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à la révision du PLU sont inscrits au budget de l'exercice considéré : BP communal 2015 – compte 203.

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet du département de la Haute-Garonne et notifiée :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat : Communauté de Communes du Frontonnais ;

Conformément à l'article R. 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ont signé au registre les membres présents

Acte rendu exécutoire en application des dispositions de l'article L.2131.1 du C.G.C.T.

les jour, mois et an que dessus,

Appré :

- envoi en préfecture le : 20/01/2015
- Affichage du : 20/01/2015 au 19/02/2015
- Publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Le Maire,

  
 Hugo Carvagnac

## 2. Extrait du conseil municipal du 19 mai 2017 (procès-verbal du débat sur les orientations générales du PADD)



COMMUNE DE FRONTON

### PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 mai 2016

L'an deux mille seize, et le dix neuf du mois de mai à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du préau des Chevaliers de Malte, sous la présidence de M. Hugo CAVAGNAC, Maire.

Présents : CAVAGNAC. CARVALHO. LUGOU. HENG. GARRABET. MOUISSET. PICAT. CAZORLA. RELATS. PABAN. GARGALE. PERRIN (à partir délib. 39). SORIANO. BARRIERE. GOBE. CHIAPELLO. PUJOL. ROUSSEL. LATTES. DOMINGUEZ. BARROSO. MONIER. ROGEMONT (à partir délib 36)

Excusés : GUIOT pouvoir à PABAN  
COQUET pouvoir à PICAT  
MARELO pouvoir à CAVAGNAC  
DEJEAN pouvoir à ROUSSEL  
STRAGIER pouvoir à MONIER  
DOISNEAU pouvoir à BARROSO

Absent : /

Secrétaire : BARRIERE

Date de la convocation : 11 mai 2016

#### Rappel de l'ordre du jour :

1. approbation du compte rendu de la séance du 31 mars 2016
2. réseaux : éclairage public parking stade Matabiau, éclairage public piétonnier autour de la nouvelle école, demande au SDEHG de diagnostic énergétique d'un bâtiment communal, eau potable programmation 2016
3. finances : prêt sans intérêt CD 31
4. Patrimoine : vente maison 25 rue des Jardins
5. Urbanisme : application du code de l'urbanisme version 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour la révision du PLU, débat sur le PADD du PLU
6. informations de M. le Maire
7. tirage au sort des jurés assises 2017

Le quorum est atteint, la séance est ouverte

2016 – 41 – P.L.U. - Débat sur le P.A.D.D. – rapporteur M. Carvalho

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Il n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, doivent traduire les orientations qui y sont définies.

Le PADD présente un projet politique ancré dans un territoire donné.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, la loi prévoit qu'il fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU.

M. le Maire rappelle, en préambule de la présentation des 5 axes du PADD, que les objectifs sont déclinés selon les pôles identifiés dans le SCOT NT :

- centralité pour Castelnau d'Estrétefonds et Grenade
- équilibre pour Fronton, Bessières et Montastruc
- complémentarité pour Bouloc, Verfeil, Cadour et Montaigut sur save

Les autres communes du SCOT, considérées comme rurales, ont un développement adapté à leur position, leurs équipements et leurs enjeux.

M. Carvalho débute ensuite la présentation des 5 axes et décline leurs objectifs :

#### Axe 1 : organiser le développement urbain de Fronton

Pour M. Roussel, il apparaît difficile de concilier l'aménagement du territoire avec la densification qui est imposée et qui se traduit par des terrains qui feront en moyenne 400 m<sup>2</sup> à Fronton. Inévitablement, les espaces verts en seront réduits dans les zones constructibles. Cette densification impactera aussi les réseaux ce qui est inquiétant. M. Roussel souhaiterait, par l'intermédiaire de l'AMF que soient pointés les effets négatifs de la suppression du COS.

M. Cavagnac nuance le propos en rappelant que le Frontonnais connaît une croissance moyenne de 3%/an ce qui, sur 15 ans, donne 9000 habitants. Cette croissance, imposée à Fronton, en sa qualité de pôle d'équilibre correspond à celle connue ces dernières années. Il faut donc relativiser l'inquiétude et se donner les outils d'urbanisme pour accompagner ce développement par l'aménagement urbain.







En ce qui concerne la loi Alur et la suppression du COS en particulier, le courrier de la commune adressé aux Parlementaires et à Mme la Ministre, en 2014, est resté sans réponse. En réponse à M. Garrabet, M. le Maire indique qu'il n'est pas prévu, pour le moment, de repousser les limites de l'agglomération sur les pénétrantes.

Mme Barroso porte la question de M. Doisneau sur les moyens pour requalifier et améliorer le parc ancien vacant.

M. le Maire rappelle que la moyenne nationale se situe à 5 % alors que nous avons 7% de logements vacants à Fronton. Les données montrent que ce parc est assez concentré. De manière globale, pour éviter l'augmentation des difficultés sociales il est nécessaire d'avoir des règles qui permettent aux propriétaires de rénover sans trop souffrir de la concurrence des logements sociaux en termes de loyer et de prestations.

Mme Rogemont regrette les restrictions et les contraintes qui pèsent sur les propriétaires dans le périmètre ABF car elles augmentent le coût de la rénovation. Avis partagé par M. Gargale qui juge la règle de protection trop restrictive et donc pénalisante.

Pour M. le Maire, certes cette zone est une vraie contrainte peut-être faut-il en revoir les limites car si le patrimoine est une richesse communale, pour celui qui n'a pas la capacité à l'entretenir cela devient vite un fardeau.

#### Axe 2 : Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements

M. Cavagnac précise à Mme Barroso pour M. Doisneau qu'il ne connaît pas de définition administrative du centre bourg mais qu'il s'agit plus d'une réalité architecturale, géographique, ....

#### Axe 3 : Organiser une mobilité optimale et durable pour tous

Au sujet de l'échangeur, M. Cavagnac complète en indiquant que le sujet du contournement du pré PLU 2007, qui devrait s'imposer n'est pas réalisable faute de moyens financiers. Aujourd'hui il s'agit de désenclavement et non de contournement. Une demande d'étude de faisabilité d'un échangeur a été soutenue par Mme la Conseillère Départementale. Cette étude sera menée et financée par le Département. C'est une réflexion à long terme.

Mme Barroso : l'aire de covoiturage, où est-elle imaginée ?

M. Cavagnac : Aujourd'hui il n'y a pas réellement de demande sur Fronton mais plus sur Eurocentre. La règle est de répondre à une demande quand elle s'exprime manifestement à un endroit déterminé et non pas créer artificiellement une zone.

Mme Barroso considère, à l'inverse, que si l'aire existe et qu'elle est connue, le besoin se crée et qu'il appartient peut-être aux élus d'encourager la pratique par une création.

M. Cavagnac clos le débat en rappelant que l'on ne fait pas le bonheur des gens malgré eux.

#### Axe 4 : Organiser le développement économique

En réponse à M. Gargale qui s'interroge sur l'avenir de la zone économique de Cransac, M. Le Maire confirme qu'elle ne sera pas étendue mais, qu'à ce jour, elle peut être complétée.

Sur le volet agricole, Mme Chiapello souhaiterait connaître les leviers à actionner pour le maintien et le développement de l'activité. Pour M. le Maire cela passe par la diversification des activités sur les exploitations qui ouvre, notamment, au complément de revenus des agriculteurs.

Mme Barroso pour M. Doisneau : comment maintenir l'équilibre entre le centre bourg et la ZACO ? Le centre bourg n'a-t-il pas été déplacé vers la zone commerciale d'entrée de ville ?

Pour M. le Maire, cette question, commune à toutes les villes, qu'il est légitime de se poser, doit inciter à préserver l'activité économique du centre bourg pour maintenir la vie locale. Les deux zones sont à préserver dans le respect et la limite qu'imposent la liberté d'entreprendre et la liberté d'acheter. La collectivité doit accompagner ces zones avec des règles d'urbanisme adaptées.



Axe 5 : Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

M Gargale souhaite qu'une attention particulière soit portée à la zone verte entre Capdeville et Bourdisquette, le long de la Palanquette.

M Paban souhaite que soit engagée la réflexion sur les panneaux photovoltaïques au sol pour les particuliers.

M. Carvalho informe que la commission urbanisme a déjà abordé le sujet elle qu'elle sera invitée à donner son avis. Dans le même esprit il indique, à la demande de M. Dominguez, que cette même commission est défavorable à l'éolien à des fins privées.

Le débat s'achève et les élus sont invités à acter la délibération ci-dessous :

Délibération :

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 15 janvier 2015.

L'article R\*123-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD et notamment le scénario de développement de Fronton pour les 10 prochaines années. Il présente ensuite les 5 axes d'orientations retenues :

Axe 1 : organiser le développement urbain de Fronton

Axe 2 : Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements

Axe 3 : Organiser une mobilité optimale et durable pour tous

Axe 4 : Organiser le développement économique

Axe 5 : Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert :

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD évoquées précédemment et notamment sur les points suivants :

-l'inquiétude liée à la densification qui impose la construction sur des parcelles de parfois 400 m<sup>2</sup> au détriment de la qualité paysagère des lots

-quels outils mobiliser pour requalifier le parc ancien vacant notamment dans la zone ABF en raison des contraintes qui s'imposent à toutes rénovations

-le désenclavement des quartiers

-le projet d'échangeur sur l'A62 dont l'étude de faisabilité sera menée et financée par le CD 31

-les pratiques liées au covoiturage

-les moyens d'actions possibles en faveur du maintien de l'activité agricole

-les leviers à actionner pour maintenir un équilibre économique entre le centre bourg et les ZACO

-l'importance de préserver la zone verte notamment le long du ruisseau Palanquette

-le développement de l'énergie photovoltaïque.



Au terme de ces échanges, le conseil municipal prend acte que le débat sur les orientations générales du PADD s'est régulièrement tenu, conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Le PADD est annexé à la présente délibération. Cette délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratif de la commune.



### 3. Publications dans la presse



#### AVIS AU PUBLIC

Commune de FRONTON

##### Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire de la Commune de FRONTON informe ses administrés que par délibération en date du 15 janvier 2015 le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la Commune et de définir les modalités de concertation liées à cette procédure.

Le texte complet de cette délibération est consultable dans les locaux de la Mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le Maire : Hugo CAVAGNAC.

23/01/2015

légales

Fronton

## 2 ÈME RÉUNION PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Urbanisme



La municipalité de Fronton recevait la population de Fronton afin de l'informer des travaux qui ont été menés depuis janvier 2015 avec les cabinets Citadia et Even.

Le maire Hugo Cavagnac indiqua en préambule que ce soir la présentation serait faite par zone et non pas à la parcelle. Il indiqua les grandes lignes de nouveau PLU avant de donner la parole à Mme Bodineau pour un exposé plus approfondi.

C'est donc à partir de diagnostics qu'ont été abordés les différents aspects : respecter la forme urbaine et son histoire, préserver les zones agricoles indispensables notamment pour son vignoble, respecter le patrimoine, respecter les nombreuses lois sur l'environnement (Grenelle, Duflo), protéger les zones naturelles, les bois.

Tout en respectant les objectifs du SCOT 2012 qui prévoit à l'horizon 2030, 3000 nouveaux habitants sur notre commune. Selon les règles et les moyennes de densification de 20 logements à l'hectare cela correspond à 50 hectares de zones constructibles et non 130 hectares comme dans le PLU actuel. Soit donc la suppression temporaire de 80 hectares de zones constructibles.

Ce retrait s'articulera sur 2 axes.

Réduire au maximum les constructions dans les quartiers et les limiter aux dents creuses, en effet c'est dans les quartiers que l'on rencontre le plus de difficulté pour les réseaux (eau, assainissement, électrique etc...) et la voirie.

Et organiser la densification dans les Orientations d'Aménagement Programmé (OAP) dans les secteurs définis qui ne présentent pas ces difficultés. Ils seront ouverts à la construction progressivement en respectant l'équilibre de la sectorisation scolaire de façon à ce que nos écoles montent en puissance progressivement et harmonieusement.

MCA



TOULOUSAIN

PAYS TOLOSAN



**Fronton**

## RÉVISION DU PLU

### Urbanisme

La Mairie communique que le jeudi 11 mai à 19 h à l'espace Gérard Philipe est prévue la 2ème réunion de concertation avec la population dans le cadre de la révision du PLU.

Avant de finaliser la démarche introduite en janvier 2015 et de démarrer la phase administrative de consultation des services, d'arrêt en conseil municipal et d'enquête publique, cette réunion a pour but de présenter l'avancée des travaux et le projet de PLU. Il ne s'agit pas de montrer chaque parcelle mais les différentes zones, leur nature, leur vocation sur le territoire (agricole, boisée, naturelle, habitat, commerce, industrie....), les secteurs en opérations d'aménagement programmé, le règlement .

L'ensemble de la population est invité a y participer.

MCA



Publié le 2 mai 2017

#### 4. Information, avis et comptes-rendus des réunions publiques



VILLE DE FRONTON

# REUNION PUBLIQUE

## Plan Local d'Urbanisme

Présentation du :

- Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain
- Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Echanges et débats



**Mercredi 2 décembre 2015**  
**20h00 - Esp. Gérard Philipe**







# RÉUNION PUBLIQUE d'information

## Plan Local d'Urbanisme

**Jeudi 11 mai 2017**  
**19h - Espace G. Philipe**

### Au programme :

- > Scénario de développement retenu par la collectivité à l'horizon 2030
- > Présentation du projet urbain de la commune et déclinaison dans les documents (OAP, documents graphiques et règlement)
- > Présentation de l'évaluation environnementale
- > Échanges





# FRONTON

## NEWSLETTER # Vendredi 5 mai 2017



### Réunion publique PLU - Jeudi 11 mai 2017

Réunion Publique PLU - le jeudi 11 mai 2017 à 19h à l'Espace Gérard Philipe.  
Au programme : Scénario de développement retenu par la collectivité à l'horizon 2030 // Présentation du projet urbain de la commune et déclinaison dans les documents // Présentation de l'évaluation environnementale // Échanges

[Lire la suite.](#)

### RÉUNION PUBLIQUE d'information

### Plan Local d'Urbanisme

## Jeudi 11 mai 2017

### 19h - Espace G. Philipe

**Au programme :**

- > Scénario de développement retenu par la collectivité à l'horizon 2030
- > Présentation du projet urbain de la commune et déclinaison dans les documents (OAP, documents graphiques et règlement)
- > Présentation de l'évaluation environnementale
- > Échanges



## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMPTE RENDU

REUNION : REUNION PUBLIQUE – COMMUNE DE FRONTON  
Du : 2 DECEMBRE 2015 – 20H – 23H

OBJET : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

### Déroulement de la réunion

Monsieur le Maire de Fronton introduit la séance et passe la parole au Cabinet Citadia en charge de la révision du PLU et au SCoT Nord Toulousain représenté par M. NADALIN et Mme BRULE.

M. Le Maire invite les représentants du SCoT Nord Toulousain à présenter les orientations du document cadre qui s'impose aux documents d'urbanisme, tels que les PLU et Cartes communales.

Le bureau d'études CITADIA, représenté par Marie BODINEAU, expose, à l'aide d'un diaporama, le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, le scénario de développement envisagé à l'horizon 2030 ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Une quarantaine de personnes sont présentes à la première réunion publique sur le PLU.

### Echanges

**Question d'un habitant :** Force est de constater une augmentation quasi constante sur la commune de Fronton depuis déjà quelques années avec comme effets induits, une augmentation du trafic ? Le projet de PLU prévoit une augmentation supplémentaire du nombre d'habitants et du trafic routier à l'horizon 2030 en lien avec le SCoT Nord Toulousain. A été évoqué la question d'une nouvelle bretelle d'autoroute (extrémité Ouest de la commune en limite avec la commune de Canals). Le projet est-il toujours d'actualité ?

**Mairie :** A ce stade, il est normal qu'il n'y ait rien. L'objet de la réunion publique n'est pas de porter sur la présentation des éléments de diagnostic du territoire communal à l'instant T. Ce projet n'a pas été inscrit dans le SCoT Nord Toulousain.

Ce projet de nouvelle bretelle d'autoroute a fait l'objet d'une demande auprès du Ministère des Transports il y a quelques années. Cette bretelle a vocation à déporter une partie du trafic sur cette nouvelle sortie d'autoroute entre celles existantes de Montauban et Eurocentre. La commune a reçu une réponse récente du Ministère des Transports demandant la réalisation d'une étude et d'un co-financement dont le Conseil Départemental 31, la Communauté de Communes, la commune et l'Etat.

Ce projet a été rappelé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Question d'un habitant :** Ou en est le projet d'aéroport ? En cas de réalisation d'un nouvel aéroport, tous les éléments qui sont présentés ce soir sont caducs.

**Mairie :** Le SCoT Nord Toulousain ne prévoit pas l'accueil d'une telle infrastructure de transports sur le territoire Nord Toulousain. Le PLU ne peut agir sur de tel projet d'intérêt national. En effet, dans cette hypothèse très optimiste, les travaux du PLU seraient à réévaluer. Néanmoins, l'Etat n'a pas demandé d'intégrer ce projet dans le cadre de la révision du PLU de Fronton.



- Question d'un habitant : Les documents présentés sont-ils consultables ? Concernant la ZACO (Zone d'Aménagement Commercial) « centre-ville » peut-il y avoir une superposition entre besoin en commerces et préservation du patrimoine bâti ?**

*CITADIA : Les documents sont en effet consultables en Mairie ou bien sur le site Internet de la mairie. Concernant la ZACO centre-ville, cette question sera étudiée avec la commission PLU en phase II sur la traduction réglementaire du PLU (à partir de début Janvier 2016). En effet, sera confrontée cette double nécessité d'inciter à maintenir l'armature commerciale (commerces de proximité notamment) du centre-ville et la nécessité de protéger ou du moins préserver le bâti remarquable du centre-ville.*



- Question d'un habitant : Est évoqué l'obligation de densifier les zones urbaines, néanmoins, la capacité des réseaux (Adduction en Eau Potable / Eaux Usées / Eaux pluviales / Electricité) n'a pas été évoquée ?**

*Mairie : Les documents sont en effet consultables en Mairie ou bien sur le site Internet de la mairie. Concernant la ZACO centre-ville, cette question sera étudiée avec la commission PLU en phase II sur la traduction réglementaire du PLU (à partir de Janvier 2016). En effet, sera confrontée cette double nécessité d'inciter à maintenir l'armature commerciale (commerces de proximité notamment) du centre-ville et la nécessité de protéger ou du moins préserver le bâti remarquable du centre-ville.*

*La capacité des réseaux (eau potable, eau usée, eau pluviale et électricité) sera étudiée parallèlement au travail mené sur le zonage. L'objectif sera de minimiser les coûts relatifs à l'extension ou à la création de nouveaux réseaux.*

- Question d'un habitant: Les dispositions législatives en vigueur recentrent l'environnement et les paysages au cœur des politiques d'aménagement du territoire ? Comme expliqué, le législateur incite à densifier les espaces urbanisés, notamment par la suppression du COS et des surfaces minimales de terrain ? Les impacts en matière de formes urbaines peuvent être importants pour une commune telle que Fronton ? La prise en compte des réseaux est fondamentale à l'heure où les dotations de l'Etat sont à la baisse.**

*Mairie : En effet, l'objectif des lois récentes (loi Grenelle II, loi ALUR et loi Macron) est de favoriser une gestion économe de l'espace et de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.*

*Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonné à l'existence de contrainte techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et, a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation des secteurs concernés.*

*Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.*

- Question d'un habitant : Le développement résidentiel pose la question de l'enfouissement des réseaux ?**

*Mairie : Il y a déjà un programme d'enfouissement des réseaux, en tenant compte du rythme où la collectivité peut le faire et avec les moyens financiers dont elle dispose. Les travaux d'enfouissement sont réalisés par étapes successives avec un premier temps de travaux sur le centre-bourg.*

- Question d'un habitant : La commune va-t-elle réaliser un inventaire des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquable ?**



**CITADIA et Mairie :** La commission PLU travaille actuellement sur l'identification des arbres remarquables de la commune. Un inventaire du patrimoine bâti remarquable est en cours de réalisation par le cabinet Citadia Conseil et Even Conseil, mais sera amendé au fur et à mesure de la révision du PLU.



**Question d'un habitant :** Le scénario de développement à l'horizon 2030 prévoit 80 nouveaux résidents par an. La commune a-t-elle les moyens de financer les équipements nécessaires pour assurer un développement de cette taille ?



**Mairie :** On a pu observer sur les deux à trois dernières années, un ralentissement de la croissance démographique sur Fronton, sous l'effet notamment de la crise qui a eu un impact sur le budget des ménages et un ralentissement du secteur de la construction. Néanmoins, comme demandé par le SCoT Nord Toulousain, la commune doit se donner les moyens de conforter son rôle de « pôle d'équilibre » du bassin de vie du Frontonnais en lien avec les communes de Castelnau-d'Estrétefonds (centralité sectorielle) et de Bouloc (pôle complémentaire).



**Remarque :** Le tri sélectif participe-t-il réellement aux paysages, il défigure nos routes ?

**Mairie :** Le tri sélectif est programmé depuis longtemps par la CCF et sera abordé en réunions de quartiers. La mise en place du tri sélectif n'est pas simple. Les regards critiques et constructifs sur d'éventuelles solutions à apporter sont les bienvenus.

Au regard des nombreuses observations et questions sur les finances publiques, M. Le Maire de Fronton conclut en expliquant la situation des comptes publics de la commune et les perspectives.

Citadia conseil précise à l'assemblée que l'ensemble des documents du PLU présentés ce jour, seront très prochainement disponibles en mairie et pourront être à tout moment consultés par tous les administrés. Depuis le lancement de l'étude PLU, un cahier de doléances est également mis à disposition du public en mairie, notamment pour recueillir les avis sur ce document.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion. La réunion est levée à 23h.



## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMPTE RENDU

REUNION : REUNION PUBLIQUE – COMMUNE DE FRONTON

DU : 11 MAI 2017 – 19H – 21H

OBJET : PRESENTATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU  
(OAP/REGLEMENT ET ZONAGE)

#### Déroulement de la réunion

Monsieur le Maire de Fronton introduit la séance et rappelle les éléments suivants :


- L'historique de la démarche ;
- La concertation agricole ;
- La concertation autour du projet de PLU (réunions publiques, réunions de quartiers, bulletins municipaux,...) ;
- La nouvelle étape du PLU (OAP, zonage et règlement) avant consultation PPA et enquête publique ;
- Les explications concernant l'obligation du rapport de compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain.

M. Le Maire rappelle l'objectif de la présente réunion : présentation du projet, réponses aux questions sans aller au détail de la parcelle.

Le bureau d'études CITADIA, représenté par Marie BODINEAU, expose, à l'aide d'un diaporama, la traduction réglementaire du projet de PLU et notamment le projet urbain.

Une soixantaine de personnes sont présentes à la première réunion publique sur le PLU.

#### Echanges

 Question d'un habitant : Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, certaines zones sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, d'autres sont différées à l'urbanisation (zones 2AU) ? Quels sont les éléments qui vont motiver l'ouverture de telle zone 2AU plutôt qu'une autre ?

Maire : Les éléments qui vont motiver l'ouverture des zones 2AU sont les suivants :

- L'urbanisation des zones 1AU ;
- La cohérence d'aménagement à l'échelle globale de la commune ;
- Les priorités en matière de financement des réseaux ;
- La volonté des propriétaires de vendre ou pas ;
- La modification du PLU. En effet, l'ouverture des zones 2AU sont conditionnées à une modification ou révision du PLU.

Les zones 2AU ne comportent pas de phasage, mais la commune y a déjà réfléchi dans le cadre de la construction de ce document d'urbanisme.





**Question d'un habitant : Quelles sont les contraintes pour le PLU au regard des prescriptions du SCOT Nord Toulousain ? Quelles contraintes en matière de réseaux ?**

**Mairie :** Le SCOT Nord Toulousain impose un nombre maximum de logements à produire à l'horizon 2030, une densité comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, une enveloppe foncière calibrée, une réduction des surfaces des zones à urbaniser, des secteurs d'implantation commerciale, un ratio emploi/habitant, des trames vertes et bleues à protéger,...

**Mairie :** le réseau de gaz mis en œuvre si rentabilité de l'opérateur => démarche opportuniste.  
**Electricité :** ENEDIS => problématique de l'enfouissement des réseaux => l'anticipation difficile et par ailleurs on observe phénomène important de division parcellaire (1/3 des autorisations d'urbanisme)  
 => incidence forte sur le renforcement des réseaux (eau et électricité).

**Question d'un habitant : Comment sont pris en compte les déplacements doux dans le PLU ? Ne craignez-vous pas un encombement des circulations ?**

**CITADIA :** Conformément aux prescriptions du SCOT Nord Toulousain, les communes « pôles » doivent réaliser un plan vert de circulation qui est intégré au plan global des orientations d'aménagement et de programmation. Aussi, certaines sont identifiées en emplacements réservés au document graphique. Les circulations douces ont été au cœur de la réflexion pour réduire les besoins en déplacements motorisés et mailler le territoire notamment inter-quartiers / inter-équipements.

**Mairie :** la commune souhaite à court / moyen terme s'engager dans la réalisation d'un schéma directeur cyclable en partie subventionné par l'ADÈME.

Une étude en cours avec le Conseil Départemental 31 pour l'aménagement adapté des routes départementales + anticipation du PLU pour aménagement de voirie.

**Question d'un habitant : Le SCOT n'a pas pris en compte l'évolution du territoire ? (arrivée de la LGV, croissance de Montauban, ...) Le SCOT va-t-il évoluer ? Le SCOT a-t-il pris en compte l'augmentation des déplacements vers la gare de Castelnau ?**

**Mairie :** Le PLU a pris en compte l'arrivée de la LGV – DUP du 2 juin 2016. Le SCOT sera révisé en 2018/2019 au plus tard et définira de nouveaux objectifs pour le territoire au-delà de 2030. Il est prévu une sécurisation et un réaménagement de la route de Castelnau en 2019. La compétence « transports urbains » ne relève pas des communes. La Communauté de Communes du Frontonnais a demandé la mise en service d'un transport collectif entre Fronton et la gare. Une étude de faisabilité est en cours pour l'aménagement d'un nouvel échangeur autoroutier pour délester le territoire du trafic de transit.

**Question d'un habitant : Les dispositions législatives en vigueur recroisent l'environnement et les paysages au cœur des politiques d'aménagement du territoire ? Comme expliqué, le législateur incite à densifier les espaces urbanisés, notamment par la suppression du COS et des surfaces minimales de terrain ? Les impacts en matière de formes urbaines peuvent être importants pour une commune telle que Fronton ? La prise en compte des réseaux est fondamentale à l'heure où les dotations de l'Etat sont à la baisse.**

**Mairie :** En effet, l'objectif des lois récentes (loi Grenelle II, loi ALUR et loi Macron) est de favoriser une gestion économe de l'espace et de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonné à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation des secteurs concernés.




*Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.*

 **Remarque d'un habitant :** Le ruisseau du Verdure a déjà débordé en 1993.

 **Question d'un habitant :** Le document est-il consultable ?


**CITADIA et Mairie :** Oui sur le site Internet de la Mairie et en Mairie directement.

 **Question d'un habitant :** A qui revient l'entretien des parcelles classées en zone naturelles ?

**Mairie :** Il s'agit d'un devoir du propriétaire, mais en cas d'insécurité publique, la responsabilité du Maire est engagée (Cf. code rural).

 **Remarque :** A partir de quand le service urbanisme peut recevoir en entretien individuel ?

**Mairie :** Dès maintenant et tout le temps pour ce qui relève de l'urbanisme. Pour le PLU, un commissaire enquêteur sera désigné pour l'enquête publique. Un registre de concertation est également à disposition en Mairie et chacun peut écrire également à la Mairie.

 **Remarque :** La municipalité n'a-t-elle pas peur des agressions au regard de la suppression de 80 ha de terres constructibles ?

**Mairie :** Il s'agit du courage et de la responsabilité du Maire de faire appliquer les évolutions législatives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Les choix opérés doivent être conformes avec la réglementation en vigueur fixée par le législateur mais aussi en compatibilité avec les documents de rang supérieur dont le SCOT Nord Toulousain. Ce qui a été fermé sera ouvert au-delà de 2030. Les exigences sont fortes depuis le Grenelle de l'environnement en matière de consommation d'espace. La priorité est donnée à l'intensification et à la densification des espaces déjà bâtis afin d'optimiser les infrastructures et réseaux existants.

Citadia conseil précise à l'assemblée que l'ensemble des documents du PLU présentés ce jour, seront très prochainement disponibles en mairie et pourront être à tout moment consultés par tous les administrés. Depuis le lancement de l'étude PLU, un cahier de doléances est également mis à disposition du public en mairie, notamment pour recueillir les avis sur ce document.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion. La réunion est levée à 21h.

## 5. Articles dans le bulletin municipal



# Urbanisme

## Le Plan Local de l'Urbanisme

### Principales modifications en préparation avec la modification du PLU

Une modification du PLU est en cours pour prendre en compte les conséquences de la dernière loi « ALUR » (Loi Duflo) sur l'aménagement du territoire mais également afin de prendre en compte rapidement les résultats de notre étude sur le réseau de distribution d'eau potable.



Après cette modification, nous débuterons le travail plus long et plus complexe de la **révision de notre PLU afin de le mettre en conformité avec les règles du SCOT** (Schéma de Cohérence territoriale) du Nord Toulousain.

#### • LA NOTION DE COS EST SUPPRIMÉE

Dans le PLU actuel, le coefficient d'occupation des sols est fixé par le règlement, il est, en moyenne de 0,30. La loi ALUR a imposé la suppression du COS.

#### • CRÉATION D'UNE NOTION D'EMPRISE AU SOL

Le PLU incite à la qualité environnementale du projet par les choix d'implantation, des choix d'emprise au sol des constructions.

L'emprise variera selon que le terrain est desservi par l'assainissement collectif ou obéit aux règles de l'assainissement individuel.

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la **projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus** : toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri à jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC. **Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.**

#### • LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Le PLU vise à libérer l'espace public des véhicules en **stationnement régulier** en imposant le stationnement dans l'enceinte du projet. La règle actuelle pose le principe d'une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> entamés. Dans la modification, cette règle très contraignante, devait être assouplie.

#### • LES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le PLU encourage le recours aux **énergies renouvelables**. La règle actuelle limite les panneaux photovoltaïques à 30% par pan de toit. La modification vise à l'augmentation de ce pourcentage pour une meilleure prise en compte du volet développement durable.



#### • ÉTUDE DE MODELISATION DU RÉSEAU D'EAU POTABLE

La commune a commandé au cabinet « NALDEO » une **étude sur le réseau de distribution d'eau potable**. En effet, l'objectif de production de logement doit être en cohérence avec la capacité du réseau d'eau potable à assurer une alimentation correcte des maisons existantes et futures. Ceci est aussi



valable pour la défense incendie assurée à Fronton à partir de ce même réseau.

Le résultat de cette étude, montre l'incapacité du réseau à recevoir, dans certains quartiers, des constructions nouvelles ce qui oblige à fermer provisoirement certaines zones à l'urbanisation. Une réunion publique sur la modification n°2 du PLU sera prochainement organisée.

**La révision du PLU qui débute à Fronton, en parallèle de la modification, permettra, au fur et à mesure des programmes de renforcement du réseau d'eau potable, de rouvrir certaines zones à la construction.**



Bulletin Municipal de Fronton  
N°9 - Juillet 2015

# Urbanisme

## Le Plan Local de l'Urbanisme

### Révision du Plan Local d'Urbanisme : un chantier d'envergure

Débutée au printemps par le choix du cabinet d'étude, la révision n°1 du P.L.U. est en chantier.

Le cabinet Citadia de Montauban, en collaboration avec Evén Conseil pour la partie environnementale, conseille la commune dans la mise en œuvre d'une démarche d'urbanisme respectueuse de la commune, de son environnement, de son histoire, de sa vie sociale et culturelle.

Coût de l'étude : 49 380 € TTC pour la zonche ferme et 5 850 € TTC pour une évaluation environnementale si elle est imposée à la commune par la DREAL.

Le P.L.U. : l'expression d'un projet politique

Un Plan Local d'urbanisme obéit à des lois, et le contexte réglementaire est particulièrement dense dans ce domaine :

- Loi SRU - Solidarité et Renouveau Urbain de 2000
- Loi Urbanisme et Habitat de 2003
- Loi Grenelle II de 2010 portant Engagement National pour l'Environnement
- Modernisation de l'Agriculture de 2010
- Loi Alur de 2010 (Duflot)

Un Plan Local d'Urbanisme respecte des normes et des principes :

Mixité sociale dans l'habitat, la densification, la préservation des continuités écologiques, le développement maîtrisé de la construction, la préservation de l'espace agricole ...

Un Plan local d'Urbanisme doit être compatible au document supérieur. Le SCOT du Nord Toulousain a, pour notre territoire, le rôle de document « intégrateur » des dispositions supérieures.

Malgré ces obligations, le P.L.U. reste l'expression du projet politique qui porte sur l'aménagement de la commune de façon organisée et structurée dans le temps et dans l'espace en intégrant les besoins en équipements. Le tout dans un **objectif d'intérêt général, et non d'une somme d'intérêts particuliers.**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : la pièce maîtresse du P.L.U.

La révision a débuté par un diagnostic de l'existant et l'écriture du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui est le document directeur du P.L.U.

Il définit les **orientations générales** en matière de :

- politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme
- politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de

remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD amène les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement

*Le P.L.U. reste l'expression du projet politique qui porte sur l'aménagement de la commune de façon organisée et structurée.*

économique et les loisirs. ... Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme mais il vise à clarifier le P.L.U. et les ambitions et orientations d'aménagement pour les 10 prochaines années. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Ce PADD devra intégrer les objectifs du SCOT pour la commune :

En consommation foncière :

- Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes : 11,5 hectares entre 2011 et 2030

- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques : 10 hectares

- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales : 7 hectares

En population et emplois :

- La commune de Fronton devra produire 1 650 logements à l'horizon 2030

- L'objectif de densité est compris entre 20 et 30 logements/ha, avec une surface de plancher comprise entre 1 800 et 2 500 m<sup>2</sup>/ha

- Le SCOT fixe, pour le bassin de vie Frontonnais, un objectif de 1 emploi pour 3,1 habitants en 2030, ce qui représente 5 600 emplois supplémentaires à créer

Pour mettre en œuvre le scénario de développement pour les 10 prochaines années, **5 axes d'intervention** :

- Organiser le développement urbain
- Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements et services
- Organiser la mobilité optimale et durable pour tous
- Organiser le développement économique
- Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques.

Ces objectifs seront présentés en réunion publique le **mercredi 2 décembre 2015 à 20h à l'espace Gérard Philipe**. Ce moment est important, l'aménagement de notre commune nous appartient, nous vous attendons nombreux. **Le PADD sera ensuite débattu en conseil municipal.**





# Urbanisme

## Le Plan Local de l'Urbanisme

La modification N°2 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) a été validée lors du conseil municipal du 27 janvier 2016 et est appliquée depuis le 05 février 2016.



L'objectif de cette modification était de nous mettre en conformité avec la loi « ALUR » et notamment d'intégrer :

- La suppression du coefficient d'occupation du sol (COS)
- La suppression de la notion de superficie minimale pour pouvoir construire dans certaines zones.

Nous avons profité de cette modification pour **réajuster certaines règles du PLU de Fronton**, par exemple :

- Augmentation du pourcentage de panneaux photovoltaïques sur les toitures (passe de 30 % à 50%)
- Augmentation de la surface à partir de laquelle une place de stationnement est obligatoire dans certaines zones (passe de 40m² à 60m²), etc.

Pour pallier à une urbanisation anarchique, nous avons mis en place un **coefficient d'emprise au sol**. Il est de **0,13 si assainissement individuel et de 0,30 si assainissement collectif**.

En parallèle de cette modification et avec l'aide du cabinet d'étude « CITADIA », nous menons actuellement la révision du PLU.

Le but de cette révision est de prévoir et de maîtriser l'urbanisation de Fronton pour les 10/15 prochaines années.

Le SCOT Nord Toulousain (Schéma de Cohérence Territoriale) nous a fixé **plusieurs objectifs, tous très importants et très ambitieux pour l'avenir de Fronton**. Nous nous devons d'atteindre ces objectifs.

A titre d'exemple voici un de ces objectifs :

- Atteindre 9000 habitants à l'horizon 2030 et ce sur la base de 25 logements en moyenne par hectare, et tous logements confondus (Collectifs, individuels, sociaux...).

En adaptant ce scénario, Fronton a pour quota 45 hectares de terrains constructibles à respecter : or Fronton dispose actuellement de 130 hectares de terrains constructibles, soit 85 hectares au-delà de ce seuil. Ce sont autant de surfaces constructibles à suspendre provisoirement jusqu'aux prochaines révisions du PLU afin de réguler la construction d'habitations nouvelles.

Nous est donc confié le difficile travail d'optimiser le découpage des zones constructibles de façon à résorber ce surplus.

## Voirie

Nous allons mettre en place des **ralentisseurs sur nos rues les plus exposées aux excès de vitesse et les plus fréquentées par les piétons**, notamment par les enfants qui se rendent à l'école.

Les deux premières créations seront :

- La rue Faiguères, face au cinéma
- le chemin de Capdeville

## URBANISME - VOIRIE - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

➤ **Avenue Adrien Escudier**  
Néanmoins, en juin 2014, le Département a informé la commune que des travaux de reprise du revêtement sur la RD 10 - dit rond-point du Buguet ou rond-point de la Vendangeuse - étaient programmés. Sur demande de la collectivité, ces travaux ont été réalisés au niveau de l'intersection avec la route de Castelnaud, car la construction de la future école élémentaire nécessite l'aménagement de l'accès à partir de la route de Toulouse et le passage du réseau d'assainissement. Il aurait été fort regrettable, comme malheureusement cela peut se produire par ailleurs, de détruire un revêtement récent. Avec l'accord du Conseil Général de la Haute-Garonne, la 3ème partie de réfection du revêtement sera réalisée après travaux et jusqu'au rond-point du Buguet.

➤ **Mettre le P.L.U. en conformité avec la Grenelle de l'environnement**  
Le Plan Local d'Urbanisme fait partie intégrante des axes d'action de développement durable. Régis par les dispositions du code de l'urbanisme, le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements et aux activités économiques. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune. En termes de développement durable à définir en particulier maîtriser l'étalement urbain.

## LE PRÉAU DES CHEVALIERS DE MALTE

La fin des travaux pour la rénovation du bâtiment du préau ainsi que le parvis extérieur et la voirie sont prévus pour début 2015.

Ce préau a été rénové par des artisans locaux qui lui ont redonné vie. L'ossature et les volumes de ce patrimoine abandonné, qui fait partie de la mémoire collective des Frontonnais, ont été conservés. Les murs de briques en terre cuite et l'acier Corten, un matériau brut, pré-patiné, intemporel, se marient parfaitement à l'architecture ancienne.

En opposition à la force des épais murs de briques en terre cuite du préau et de l'Eglise, à cette matière rugueuse, aux joints marqués, à cette architecture classique de préau, rectangulaire, symétrique, le maître d'œuvre a proposé une architecture contemporaine, plus libre, plus légère, deux volumes de forme dynamique, de faible hauteur, de fine épaisseur (3mm) telles des feuilles de papier, qui semblent s'introduire au travers du vitrage, se glisser avec légèreté au travers du Patrimoine, sans le toucher, sans le dénaturer, mais inscrivant le bâtiment dans l'avenir... avec ses nouvelles fonctions.

### La destination de ce lieu emblématique

Initialement prévu pour recevoir une salle de réunion de 20 places et un espace administratif, le groupe de travail a choisi de donner une destination différente à ce bâtiment proche de la Mairie. Cette salle sera aménagée pour recevoir les mariages, les séances du conseil municipal, les réceptions et autres réunions. Ce choix est le fruit d'une réflexion plus globale sur l'aménagement spatial de certains services et notamment de l'accueil de la Mairie. En conséquence, ce dernier sera modifié dans le premier semestre 2015.



## LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME : UN OUTIL EN CONSTANTE ÉVOLUTION

### Deux procédures, deux méthodes, deux objectifs

**La modification :** lancée en novembre 2014, elle a pour objectif d'intégrer les modifications d'effet immédiat de la loi ALUR comme la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)... mais aussi d'adapter des points du règlement. La modification se déroulera sur 6 mois environ et fera l'objet d'une enquête publique. **La modification ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones ou parcelles à la construction.**

**La révision :** la commune de Fronton fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Toulousain (SCOT) qui détermine les enjeux de notre territoire pour les 20 ans à venir et notamment les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre l'urbain, le rural, l'agricole... Le SCOT s'impose aux communes et à ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de Fronton doit être mis en compatibilité avec le SCOT par une révision qui intégrera par obligation légale

ces orientations. L'un des principaux objectifs est de diluer par deux la consommation des espaces naturels et agricoles. Pour Fronton, cela se traduit par une **obligation de réduire de plus de 10 hectares l'espace aujourd'hui constructible**. La procédure se déroulera sur 3 ans environ et aura une large part à la concertation. Pour aborder avec plus de matière cette révision, les élus, assistés d'un bureau d'études, recevront le soutien des techniciens de l'ATD 31 et du service urbanisme de la Communauté de Communes. La procédure conduira à une enquête publique avant approbation du nouveau P.L.U. Cette révision est importante car elle est pour la première fois soumise à l'obligation de compatibilité avec les objectifs du SCOT. Cette évolution de méthode de révision du PLU témoigne de la nouvelle interdépendance des décisions publiques sur ce territoire.





## URBANISME

### Les chiffres clés du PLU de Fronton



**Le PADD\*, démarche de projet permet un développement équilibré du territoire qui s'appuie sur 5 axes :**

**1/ Organiser le développement urbain de Fronton.** Illustration : stopper l'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé, phaser l'urbanisation en fonction de la desserte en voirie et réseaux, produire des logements dans des Orientations d'Aménagements et de Programmation, c'est-à-dire dans des secteurs correctement desservis...

**2/ Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements.** Illustration : aménager une zone de loisirs, développer des jardins familiaux, connecter les équipements, services et quartiers par des cheminements doux...

**3/ Organiser une mobilité optimale et durable pour tous.** Illustration : maîtriser l'urbanisation le long des voies, affirmer la volonté pour la création d'un échangeur autoroutier, encourager la pratique du covoiturage...

**4/ Organiser le développement économique.** Illustration : développer les activités économiques et soutenir le centre bourg, créer un écosystème autour de l'activité agricole, encourager l'installation d'une hôtellerie et d'hébergements touristiques, ...

**5/ Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques.** Illustration : préserver le bâti existant, gérer les eaux pluviales, développer les énergies renouvelables...

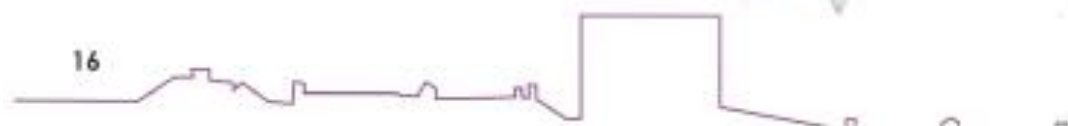
### Où enlever 85 hectares ?

> Dans les quartiers dont les constructions nouvelles seront limitées « aux dents creuses » accessibles aux réseaux et à la voirie.

> Dans les zones 2AU qui seront réouvertes en fonction des besoins de construction de logements nouveaux prévues par le SCOT.

\*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil municipal le 19 mai 2016. D'après un diagnostic du territoire et de ses enjeux, le PADD affirme les principes majeurs du Code de l'Urbanisme, apporte une plus-value environnementale imposée par la loi ENE, respecte la loi ALUR qui supprime le COS et accentue la densification, clarifie la finalité du PLU, ses ambitions et ses orientations d'aménagement.

### Les chiffres clés du SCOT



## URBANISME

3 planches reprenant les éléments du PADD sont à la disposition du public en Mairie et sur le site internet. Ces cinq axes sont maintenant déclinés dans un règlement et une carte de zonage.

### Le règlement :

Rédigé sur la base d'un décret de décembre 2015, il sera maintenant structuré en 3 chapitres :

- l'affectation des zones et la destination des constructions;
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères;
- les équipements et les réseaux.



Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

A Fronton comme ailleurs, le PLU doit être vu comme un « plus » dans l'aménagement de la commune :

- Il doit permettre de construire une ville pour accueillir 3 000 habitants de plus en 15 ans.
- Il ne doit pas permettre de construire au gré des opportunités foncières dans des secteurs où les réseaux sont insuffisants, où la voirie ne permet pas de cheminer en sécurité.
- Il doit organiser la densification au regard des particularités du territoire.
- Il ne doit pas permettre, par la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols) de construire dans « des mouchoirs de poche » souvent en deuxième rideau avec des accès partagés et non aménagés.

La règle s'impose à nous, elle contraint, elle limite certes mais à nous d'être inventifs dans la construction du Fronton de demain et de prévoir, dès maintenant, le Fronton d'après-demain.

### Travaux de voirie



Sous maîtrise d'œuvre et d'ouvrage de la Communauté de Communes du Frontonnais, deux grands chantiers s'achèvent :

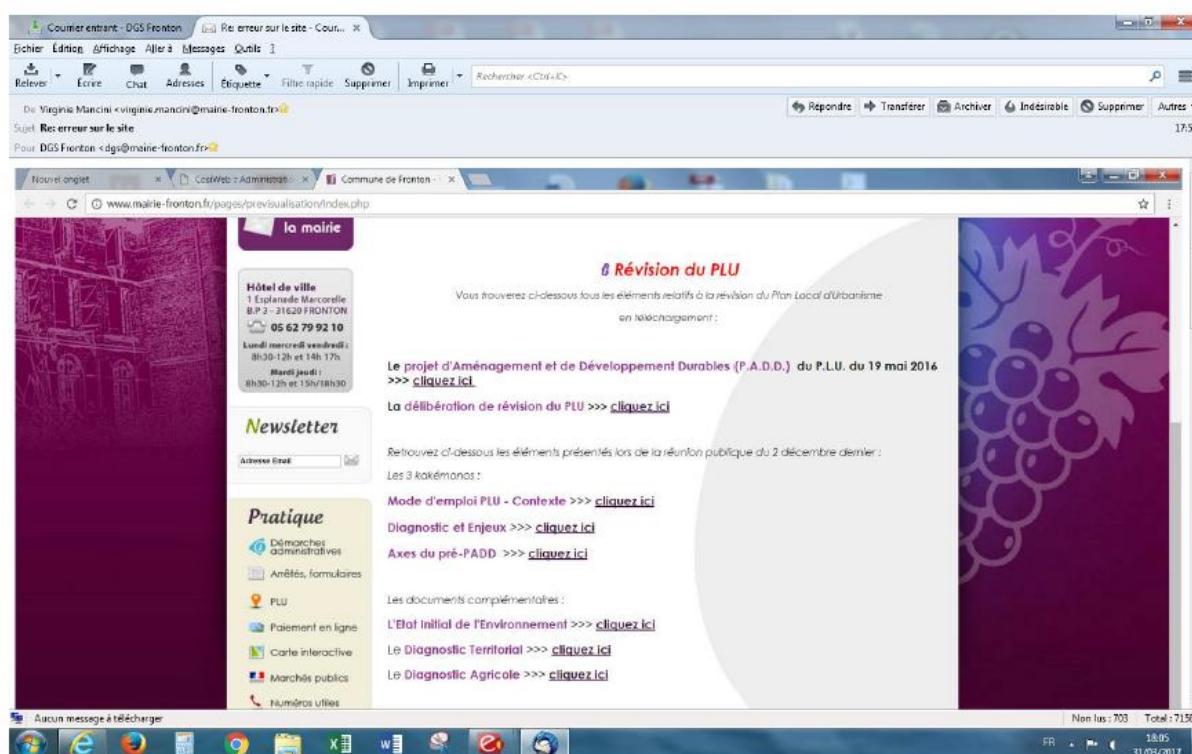
**1/ Le parking de l'école :** les travaux sont terminés, le parking a une capacité de 81 places de voitures et de 6 places de bus. Il est organisé de façon à sécuriser les déplacements des enfants et permet un dépôt minute.

Outre l'aménagement de l'accès, deux cheminements piétons permettront d'accéder au lotissement le Raisin noir et l'autre de rejoindre la route de Toulouse. Avec le soutien du Syndicat d'électricité, l'ensemble des accès sont éclairés avec des Leds.



**2/ L'urbanisation route de Grisolles 1<sup>ère</sup> tranche :** les travaux consistent à effacer les réseaux électriques en préalable à des travaux d'urbanisation. Les travaux d'urbanisation permettront de reprendre le pluvial par busage, de créer des trottoirs, d'aménager l'accès à l'avenue Jean Bouin et enfin de reprendre la surface de la voie. Ces travaux sont répartis entre la Communauté de Communes du Frontonnais et le Département. La deuxième tranche a été sollicitée pour 2018.

## 6. Extrait du site internet de la commune



## 7. Questionnaire sur la 1<sup>ère</sup> révision générale du PLU



### 1<sup>ère</sup> REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SOYONS TOUJOURS P.L.U. FRONTONNAIS

Fronton, révise son Plan Local d'urbanisme pour le mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale. La commission urbanisme souhaite associer la population à l'élaboration de ce document qui engagera l'avenir de la commune pour les 10 prochaines années, le Fronton de demain, celui de vos enfants.

Ce questionnaire a pour objectif d'entendre les attentes des habitants dans le cadre du travail préalable à l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, clef de voûte du P.L.U. qui traduira en axes et objectifs le projet souhaité pour Fronton.

Merci de prendre un moment pour compléter ce questionnaire et le déposer en mairie avant le 15 octobre 2015.

Le Maire, Hugo Cavagnac

#### VOTRE PROFIL

Depuis quand habitez-vous Fronton :

- Moins d'un an ☐
- Moins de 5 ans ☐
- Plus de 5 ans ☐

Etes-vous :

- propriétaire ☐
- locataire ☐

Etes-vous :

- Homme ☐
- Femme ☐

Renseignements facultatifs :

Nom .....  
Prénom .....  
Profession .....

Pensez-vous que la population communale doit ?

- S'accroître à un rythme modéré ☐
- S'accroître à un rythme plus rapide ☐
- Se réduire ☐
- Se stabiliser ☐

Commentaires éventuels :

.....  
.....  
.....  
.....

A votre avis, les équipements publics (mairie, école, espaces sportifs, ...) sont-ils :

- Suffisants ☐
- Insuffisants (préciser lesquels ci-contre) ☐

Lesquels :

.....  
.....  
.....  
.....



Ci-dessous les équipements existants, pensez-vous qu'ils soient adaptés aux besoins et fréquentés :



Equipements	Fréquenté Régulièrement	Adapté	Non adapté
Médiathèque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ludothèque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cinéma	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Halle de Sports	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gymnase	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boulodrome	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skate-park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
City-stade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parc Xeresa-Lac	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quels autres équipements souhaiteriez-vous sur la commune :

1 : .....

2 : .....

3 : .....

Quels types d'habitats sont manquants ou sont à développer ? (vous pouvez cocher plusieurs cases)

Petits logements 2-3 pièces	<input type="checkbox"/>
Grands logements 4 pièces et plus	<input type="checkbox"/>
Logements pour jeunes ménages	<input type="checkbox"/>
Logements pour personnes âgées	<input type="checkbox"/>

L'activité des loisirs est-elle ?

Suffisante	<input type="checkbox"/>
Insuffisante (préciser lesquels ci-contre)	<input type="checkbox"/>

Lesquels :

.....  
 .....  
 .....  
 .....



**Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout : (classer 4 thèmes par priorité de 1 à 4)**

- |  |   |
|--|---|
| Embellir le village (espaces verts, fleurs)      | - |
| Protéger les espaces (bois, entrées de ville)    | - |
| Réduire les nuisances visuelles (publicité)      | - |
| Réglementer l'aspect extérieur des constructions | - |
| Faire des économies d'énergie                    | - |
| Trier les déchets                                | - |

**Selon vous quels sont les éléments remarquables à protéger (monuments, constructions particulières, arbres, paysages, ...) ?**

- |           |           |
|-----------|-----------|
| 1 : ..... | 4 : ..... |
| 2 : ..... | 5 : ..... |
| 3 : ..... |           |

**Quelles sont vos trois préoccupations principales ?**

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Cadre de vie             | <input type="checkbox"/> |
| Environnement            | <input type="checkbox"/> |
| Sécurité                 | <input type="checkbox"/> |
| Services à la population | <input type="checkbox"/> |
| Déplacements             | <input type="checkbox"/> |
|                          | <input type="checkbox"/> |

**D'après-vous, dans votre commune :**

- |   |                          |              |
|---|--------------------------|--------------|
| La place du piéton est correcte                         | <input type="checkbox"/> | <b>Autre</b> |
| La place du piéton est à améliorer (préciser ci-contre) | <input type="checkbox"/> | .....        |
| Le stationnement est suffisant                          | <input type="checkbox"/> | .....        |
| Le stationnement est insuffisant                        | <input type="checkbox"/> | .....        |
| La circulation routière est une gêne                    | <input type="checkbox"/> | .....        |
| Les vélos trouvent leur place                           | <input type="checkbox"/> |              |
| Il est impossible de circuler à vélo                    | <input type="checkbox"/> |              |

**Comment définiriez-vous le centre-ville ?**

- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Attractif    | <input type="checkbox"/> |
| Animé        | <input type="checkbox"/> |
| Calme        | <input type="checkbox"/> |
| Commerçant   | <input type="checkbox"/> |
| Se maintient | <input type="checkbox"/> |
| En déclin    | <input type="checkbox"/> |



Selon vous quels sont les deux éléments principaux qui représentent le mieux Fronton ?



Son patrimoine bâti ☐ Autre : .....

Son cadre de vie et ses paysages ☐ Autre : .....

Son découpage en hameaux ☐

Le dynamisme de la vie associative ☐

La proximité avec deux grandes villes ☐

Le cadre agricole et viticole ☐

Ses services (écoles, crèche, ...)☐



Quand vous pensez à la ville dans laquelle vous souhaitez vivre dans 20 ans, quelle est la première idée qui vous vient à l'esprit :

.....  
.....

Selon vous, quels sont les atouts de Fronton qu'il faut préserver ?

1 : .....

2 : .....

3 : .....

Selon vous quels sont les problèmes de Fronton qu'il faut travailler ?

1 : .....

2 : .....

3 : .....

Dans les dispositifs d'aménagement du territoire, connaissez-vous ?

	OUI	NON
Le P.L.U. – Plan Local d'Urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le S.C.O.T.- Schéma de Cohérence Territoriale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le P.A.D.D. – Projet d'Aménagement et de Développement Durable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trame verte et bleue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 8. *Panneaux de communication exposés en Mairie*





## PADD : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fronton

### ASPECT 1 : CONSTATS DE LA SITUATION EXISTANTE

**ASPECT 1.1 : Constat de la situation existante**

Le PADD est le document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Il est le fruit d'une concertation entre les élus, les habitants, les associations et les services de l'Etat.

**ASPECT 1.2 : Constat de la situation existante**

Le PADD est le document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Il est le fruit d'une concertation entre les élus, les habitants, les associations et les services de l'Etat.

**ASPECT 1.3 : Constat de la situation existante**

Le PADD est le document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Il est le fruit d'une concertation entre les élus, les habitants, les associations et les services de l'Etat.

**ASPECT 1.4 : Constat de la situation existante**

Le PADD est le document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Il est le fruit d'une concertation entre les élus, les habitants, les associations et les services de l'Etat.

**ASPECT 1.5 : Constat de la situation existante**

Le PADD est le document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Il est le fruit d'une concertation entre les élus, les habitants, les associations et les services de l'Etat.

## Plan Local d'Urbanisme

## La traduction réglementaire du projet urbain : Le zonage et règlement

### Traduction réglementaire du projet urbain

Le zonage est l'outil réglementaire qui permet de traduire les orientations du PADD en règles d'urbanisme. Il définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables à chaque zone.

**Traduction réglementaire du projet urbain**

Le zonage est l'outil réglementaire qui permet de traduire les orientations du PADD en règles d'urbanisme. Il définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables à chaque zone.

### Le zonage et règlement

Le zonage est l'outil réglementaire qui permet de traduire les orientations du PADD en règles d'urbanisme. Il définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables à chaque zone.

**Le zonage et règlement**

Le zonage est l'outil réglementaire qui permet de traduire les orientations du PADD en règles d'urbanisme. Il définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables à chaque zone.

### Zones urbaines

Les zones urbaines sont affectées à l'usage d'habitat. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

**Zones urbaines**

Les zones urbaines sont affectées à l'usage d'habitat. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

### Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

**Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

### Zones agricoles

Les zones agricoles sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

**Zones agricoles**

Les zones agricoles sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

### Zones naturelles

Les zones naturelles sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

**Zones naturelles**

Les zones naturelles sont destinées à accueillir les constructions à long terme. Elles sont destinées à accueillir les constructions à long terme.

## Plan Local d'Urbanisme


## La traduction réglementaire du projet urbain

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**Elaborer des OAP prescriptives pour tous les secteurs stratégiques de développement urbain**

Tous les secteurs présentant des enjeux forts de développement sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit de toutes les zones IAU (zones dites IAU ou A d'ici 2015) identifiées sur le schéma de PLU. (A titre indicatif, des OAP peuvent également être proposées sur des zones IAU "hors zone", mais elles ne sont pas opposables aux RUP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, au minimum, avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les équipements.



**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

- 1. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 2. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 3. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 5. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 6. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 7. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 8. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 9. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 10. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 11. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 12. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 13. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 14. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 15. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 16. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 17. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 18. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 19. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 20. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 21. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 22. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 23. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 24. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 25. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 26. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 27. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 28. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 29. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 30. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 31. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 32. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 33. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 34. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 35. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 36. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 37. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 38. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 39. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 40. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 41. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 42. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 43. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 44. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 45. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 46. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 47. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 48. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 49. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 50. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 51. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 52. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 53. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 54. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 55. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 56. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 57. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 58. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 59. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 60. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 61. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 62. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 63. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 64. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 65. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 66. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 67. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 68. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 69. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 70. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 71. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 72. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 73. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 74. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 75. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 76. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 77. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 78. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 79. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 80. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 81. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 82. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 83. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 84. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 85. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 86. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 87. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 88. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 89. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 90. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 91. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 92. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 93. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 94. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 95. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 96. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 97. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 98. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 99. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)
- 100. Définition des zones d'aménagement et de programmation (OAP)




### Les trames particulières

**Emplacements réservés**



Les Emplacements Réservés (ER) donnent à la collectivité la possibilité de réserver des terrains ou immeubles pour la réalisation de projets d'intérêt général conformément aux dispositions de l'article L121-11 du Code de l'urbanisme. Toute la procédure est régie par la loi dite "Emplacements Réservés" et ses décrets.

**Espaces boisés classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés protègent effectivement les boisements. Ils imposent une distance d'urbanisation pour tout changement d'usage. Il est interdite toute forme d'urbanisation le long des EBC, sauf qu'il ne fait pas l'objet d'un aménagement. Cependant, des travaux d'aménagement par un EBC est possible.

**Biens du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments du patrimoine bâti et végétal, peuvent être classés au titre des articles L121-17 et L121-23 du Code de l'urbanisme (relativement à la Loi Littoral de 1983) pour faire l'objet d'un recensement des éléments du patrimoine bâti et végétal. Il s'agit de mettre en valeur ces éléments, ainsi, un classement permet à la fois la préservation et la réhabilitation.


### Changement de destination en zone A et N

Le Plan Local d'Urbanisme peut obliger, en dehors des zones classées, les articles L 121-12, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ou les zones de changement de destination, ne comprennent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère de la zone.

## Plan Local d'Urbanisme