

FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1- 3. Justification des choix du PLU



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,



Partie 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX

SOMMAIRE

.....	2
Partie 3 :	2
JUSTIFICATION DES CHOIX	2
Chapitre 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
I. Préambule : le contenu du PADD	5
II. Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	6
III. Un scénario PLU qui s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain (document arrêté)	9
IV. Justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier, et de la lutte contre l'étalement urbain	16
V. Explication des objectifs du PADD	17
Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
I. Synthèse du projet urbain de la commune de Fronton	32
II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	33
III. Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD	59
Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le règlement	61
I. Organisation générale des pièces réglementaires du PLU	61
II. Bilan global des surfaces du PLU	63
III. Les choix relatifs aux zones urbaines	66
IV. Les choix relatifs aux zones à urbaniser	80
V. Les choix relatifs aux zones agricoles	91
VI. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières	103
VII. Les choix relatifs aux Espaces Boisés Classés	105
VIII. Les choix relatifs aux secteurs concernés par des risques	106
IX. Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux	107
X. Les choix relatifs aux bâtiments pouvant changer de destination	108
XI. Les choix relatifs aux emplacements réservés	109



XII.	Secteur de diversité commerciale à protéger	114
XIII.	Secteur de mixité sociale	115
Chapitre 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables		116
I.	Une recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels	116
II.	Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD, la traduction réglementaire et le SCoT Nord Toulousain	117
III.	Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales	122
IV.	Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommations d'espace	130
Chapitre 5 : Comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU – Exposé des changements apportés		132
I.	Un PLU qui met en œuvre un autre mode de développement urbain pour Fronton	132
II.	Analyse comparative des surfaces entre l'ancien et le nouveau PLU et explications de l'évolution du zonage entre les deux documents	134
Chapitre 6 : Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes de lois et des documents d'urbanisme de rangs supérieurs en vigueur		140
I.	La politique territoriale et la compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain	141
II.	La politique de protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages	177
III.	Respect des servitudes d'utilité publique	178



Chapitre 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. Préambule : le contenu du PADD

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques 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 ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



II. Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

1. Les enjeux socio-démographiques

- L'attrait des jeunes ménages actifs sur la commune en offrant des logements répondant à leurs attentes et à leurs moyens.
- La diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité urbaine et sociale.
- Le réinvestissement du parc de logements vacants en le réhabilitant et en mobilisant les outils fiscaux qui permettront de remettre sur le marché de l'immobilier une part de ces logements, notamment ceux situés dans le centre-ville.
- La poursuite et le développement du parc de logements locatifs et sociaux (accession et location).
- La maîtrise de la consommation foncière à des fins résidentielles.

2. Les enjeux socio-économiques

- L'organisation et l'accueil d'entreprises à l'échelle communale et intercommunale en fonction de leur domaine d'activités.
- Le développement d'une politique d'aménagement qualitatif des espaces à vocation économique (architecture, traitement paysager, réseaux, etc.).
- L'exploitation de la proximité et la complémentarité avec les pôles voisins (Toulouse, Castelnau-d'Estrètefonds, Boulac, Montauban, Saint-Jory,...).
- L'organisation durable des implantations commerciales sur la commune en privilégiant les commerces de proximité dans le centre-ville et les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans les zones dédiées (Secteur d'Implantation Préférentielle).
- La dépendance du bassin de vie du Frontonnais vis-à-vis des pôles d'emplois voisins (Montauban, Toulouse, etc.).
- La valorisation du potentiel touristique et agro-touristique afin de promouvoir le marketing territorial.
- Le développement de l'activité agricole et viticole et le maintien des exploitants présents sur la commune – Limiter les conflits de cohabitation entre agriculture et habitat résidentiel.

3. Les enjeux en matière d'équipements d'intérêt collectif et services publics

- Le renforcement du rôle de pôle d'équilibre de la commune de Fronton en termes de services, équipements publics, de loisirs...

- L'adaptation de l'offre en équipements scolaires-périscolaires et sportifs à la croissance démographique attendue.
- L'assurance des conditions d'implantation des équipements en projets (équipements scolaires et sportifs, jardins familiaux, zone de loisirs,...).

4. Les enjeux en matière d'infrastructures, de déplacements et de desserte numérique

- La hiérarchisation du réseau viaire en fonction des opérations d'aménagement et du trafic estimé – Optimiser les profils de voiries.
- La gestion des déplacements entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'équipements (notamment sur les lotissements en projet).
- Le développement d'un maillage de circulations douces inter-équipements (écoles, collège, lycée,...) et inter-quartiers.
- La limitation de la dispersion urbaine et l'encouragement à la densification du tissu bâti afin de limiter les distances à parcourir et réduire les déplacements motorisés.
- L'organisation et le développement du parc de stationnement en lien avec la croissance démographique projetée – instaurer une politique de stationnement efficiente.
- Le développement de la desserte en transports en commun notamment vers les deux pôles urbains (principaux pourvoyeurs d'emplois) de Toulouse et Montauban.
- L'anticipation de l'arrivée du fuseau LGV Bordeaux – Toulouse et d'un éventuel échangeur autoroutier.
- L'amélioration de la desserte numérique et la couverture mobile.

5. Les enjeux en matière de paysage et de patrimoine

- Le soutien à l'agriculture et la viticulture qui participent activement à la qualité du cadre de vie et à la composition des paysages.
- La maîtrise et l'accompagnement de l'urbanisation pour qu'elle ne compromette pas la qualité du cadre de vie.
- La requalification des principales entrées de ville de Fronton.
- La poursuite des efforts de traitement paysager des franges urbanisées.
- La valorisation du patrimoine et de l'identité locale.

6. Les enjeux concernant la ressource en eau

- La lutte contre les pollutions diffuses menaçant la qualité des eaux de surfaces et des réserves souterraines (pollutions liées aux effluents domestiques, effluents industriels, effluents agricoles).



- L'amélioration de la qualité de la ressource en eau du Rieu-Tort (secteur prioritaire particulièrement dégradé).
- La protection de la vallée du Verdure (enjeux paysagers, écologiques), bien qu'il ne soit pas identifié dans les documents-cadres.
- La protection du réseau de petits cours d'eau (intérêt écologique, Trame Bleue).

7. Les enjeux écologiques

- La protection et la valorisation des éléments définis dans la Trame Verte et Bleue locale : réservoir de milieux ouverts et boisés, cours d'eau et zones humides.
- La restauration des continuités les plus menacées.

8. Les enjeux en matière de risques et de nuisances

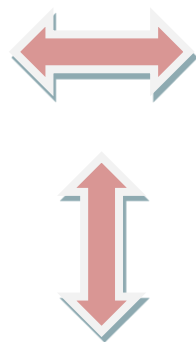
- La maîtrise de l'urbanisation en amont des secteurs inondables, en surplomb des talwegs.
- La prise en compte des risques connus dans les projets d'aménagement.
- La limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores liées à la RD4.



III. Un scénario PLU qui s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain (document arrêté)

Rappel des objectifs du PADD du SCoT Nord Toulousain :

- ❖ Accueillir en ménageant le territoire
- ❖ Préserver les richesses et identité rurales
- ❖ Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
- ❖ Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
- ❖ Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
- ❖ Se doter des moyens de mise en œuvre du SCoT

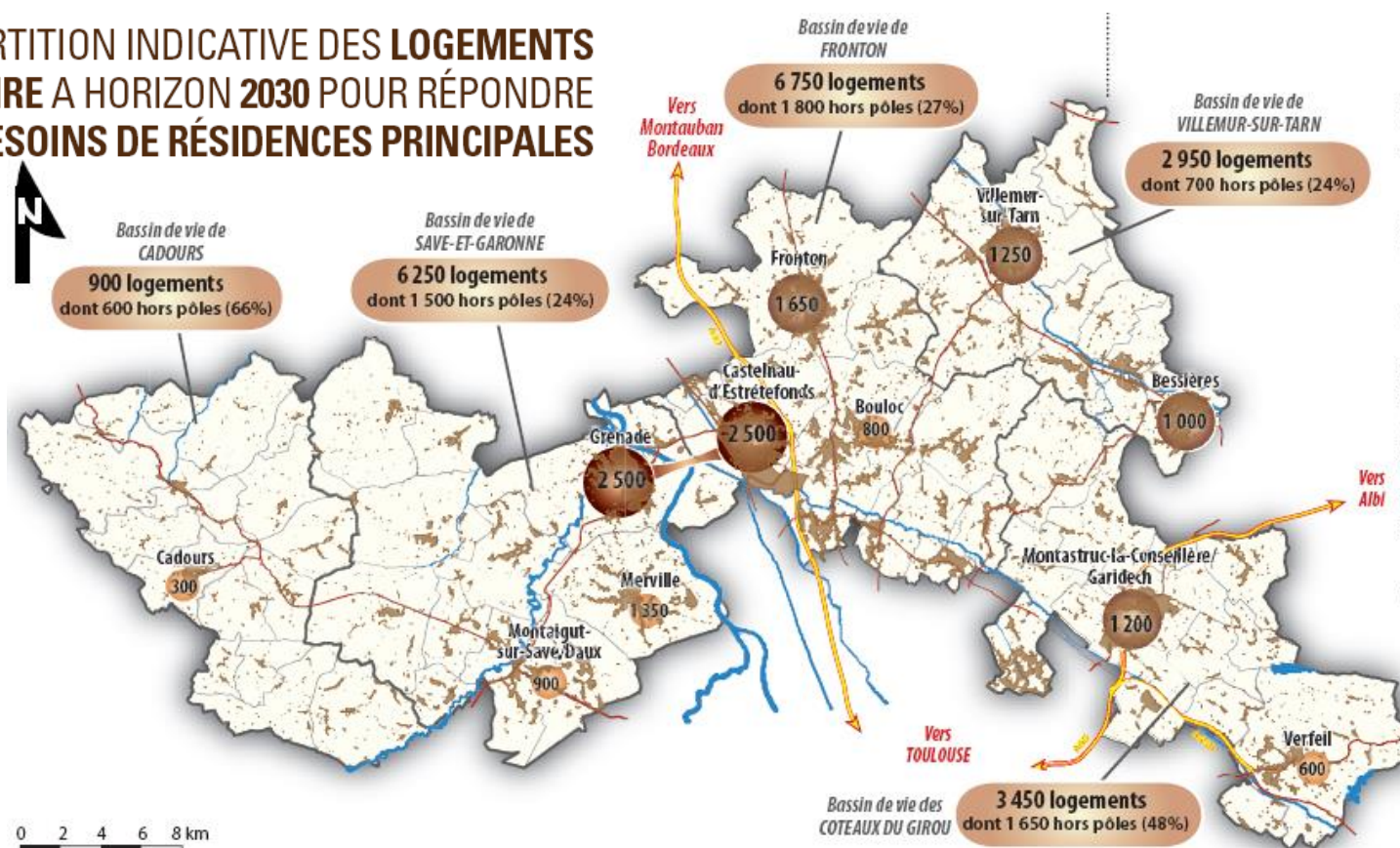


- ❖ Permettre l'accueil de 35 500 habitants supplémentaires à horizon 2030
- ❖ Prévoir la réalisation de 20 300 logements en résidence principale à horizon 2030
- ❖ S'engager vers une polarisation progressive de la croissance démographique en s'articulant sur le modèle urbain et en déclinant les objectifs de construction de logement en conséquence :
 - 70 % sur les pôles du modèle urbain,
 - 30 % sur les autres communes.

Rappel des objectifs du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Nord Toulousain pour le bassin de vie du Frontonnais, auquel appartient Fronton :

- ❖ La commune est intégrée au bassin de vie du Frontonnais (10 communes), sur lequel le SCoT affiche les objectifs suivants :
 - Situation en 2030 : 38 500 habitants et 16 950 logements
 - Croissance attendue : + 12 000 habitants et + 6 750 logements
- ❖ Sur ce bassin de vie, les polarités identifiées sont Castelnau-d'Estrétefonds (centralité sectorielle), Fronton (pôle d'équilibre) et Bouloc (pôle complémentaire), sur lesquelles il est envisagé la réalisation de 4 950 logements d'ici 2030
- ❖ A l'échelle de la commune de Fronton, le SCoT fixe un objectif maximum de production de 1 650 logements entre 2011 et 2030

RÉPARTITION INDICATIVE DES LOGEMENTS À PRODUIRE À HORIZON 2030 POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



0 2 4 6 8 km

Polarités

- Organiser la centralité du SCoT
- Pôles d'équilibres
- Pôles complémentaires

Logements

- NB : Nombre de logements à produire

Occupation du sol

- Zone urbaine

Infrastructures de transports

- Autoroute
- Nationale
- Route départementale structurante

Sources : Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain, CG31-DAEDL, BD_Topo © IGN 2009 - licence n° 2008-CISO23-55, CG 31-DVI

© Cartographie : Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, novembre 2010



Éléments de repère spatial

- Bassin de vie
- Zones urbanisées à fin 2010
- Hydrographie
- Voie ferrée
- Autoroute
- Autoroute en projet
- Nationale
- RD structurante
- RD en projet
- Liaison transversale
- Projet LGV

Organiser et préserver une trame verte et bleue

Protéger des espaces naturels

- Espaces naturels remarquables
- Espaces naturels de qualité notable
- Natura 2000

Préserver des continuités écologiques

- Continuités écologiques bleues
- Continuités écologiques vertes
- Portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation)

Mieux distinguer et qualifier les espaces urbains et ruraux

Repérer les limites urbain/rural

- Couronne verte autour de l'agglomération toulousaine
- Principales coupures d'urbanisation

Préserver ou améliorer les qualités paysagères

- Paysages ruraux de qualité
- Principales entrées de ville

Organiser et encadrer les extensions urbaines sur le territoire

Privilégier les extensions urbaines à partir des villes, villages ou des principaux quartiers (en nombre d'hectares)

- Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations)
- Sens privilégié d'extension urbaine mixte

Préciser les extensions urbaines complémentaires pour des destinations spécifiques (en nombre d'hectares)

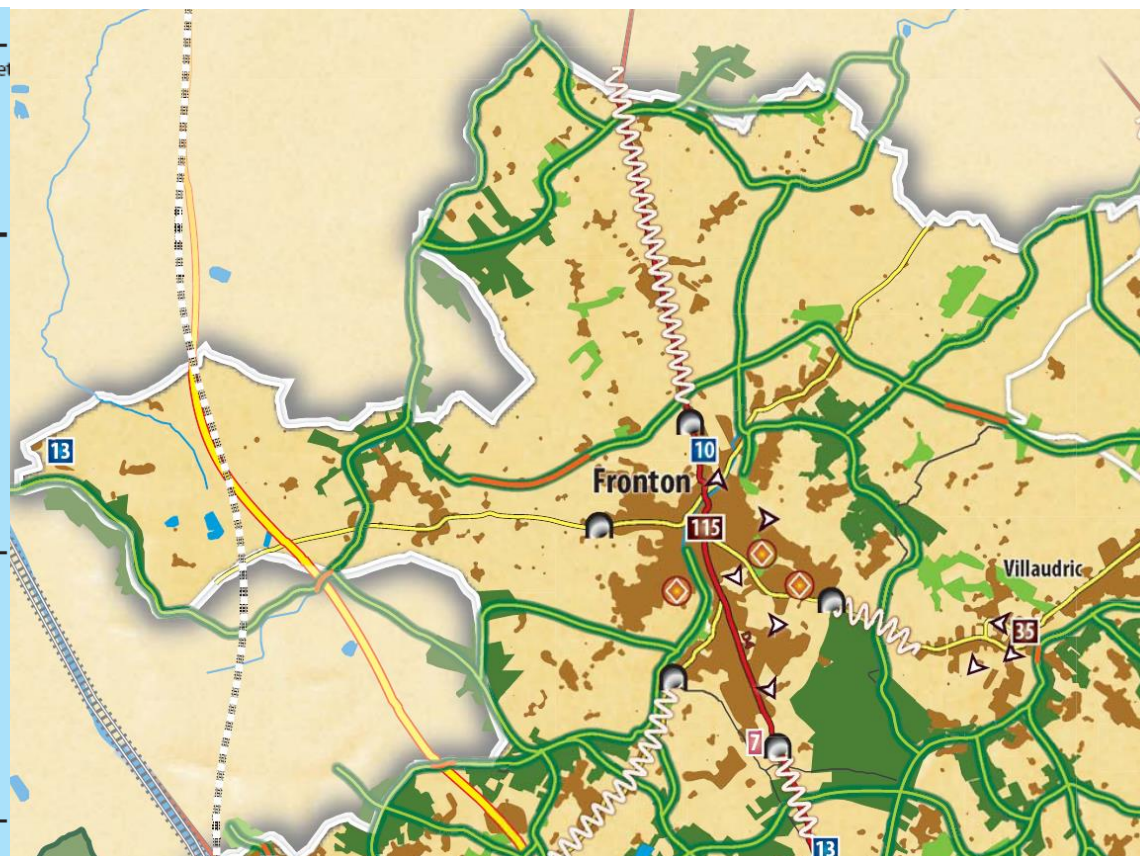
- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques
- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales

Les extensions spécifiques des activités commerciales (notamment en vue de l'accueil de grandes surfaces) sont quantifiées ici schématiquement et doivent nécessairement se référer aux délimitations plus précises mentionnées au recueil cartographique du DAC inséré au DOO

- Les équipements majeurs actuels et programmés à très court terme

Sources : Syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain, ATD

0 2,5 5km



CARTOGRAPHIE DU DOO DU SCOT NORD TOULOUSAIN

ZOOM SUR FRONTON

1. Estimation du nombre d'habitants et de résidences principales en 2016



D'après le dernier recensement INSEE disponible, Fronton compte 5 826 habitants en 2014 répartis dans 2 345 résidences principales. La commune de Fronton compte donc en moyenne 2,48 personnes par ménage. Cette taille moyenne des ménages tend à diminuer depuis les 1^{er}s recensements de 1968 à aujourd'hui, passant ainsi de 3,3 personnes / ménage à 2,60 en 1999 et 2,48 en 2014.



437 logements ont été commencés sur la commune sur les années 2011 à 2017 (de Janv. à Oct.) (*Source : base de données Sitadel*), soit en moyenne 62 logements par an. En se basant sur les données INSEE, entre 1999 et 2014, le nombre moyen de logements construits par an est de 57 unités.



En 2016, Fronton compterait ainsi 2 512 résidences principales. A cette date, la population peut être estimée à 6 389 habitants en tenant prenant en compte 2,54 personnes par ménage (estimation faite sur la tendance communale observée en tenant compte aussi de l'arrivée de nouveaux ménages actifs avec enfants).



2. Estimation des besoins en logements (résidences principales) sur la période 2016-2030

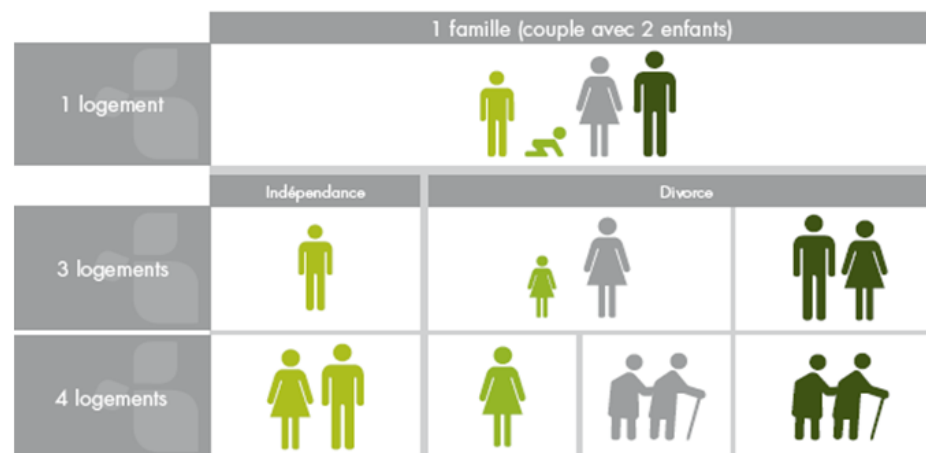


A l'échelle des 3 communes identifiées comme pôles au sein du bassin de vie de Fronton, dont Fronton, il est attendu une production de 4 950 logements par le SCoT Nord Toulousain répartie de la manière suivante :

- Castelnau d'Estrétefonds : objectif maximum de production de 2 500 logements
- Fronton : objectif maximum de production de 1 650 logements
- Bouloc : objectif maximum de production de 800 logements

Trois scénarios de développement pour la période 2016-2030 ont été étudiés par la municipalité afin de préciser le dimensionnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'horizon 2030.

Afin de définir un objectif de logements à produire pour accueillir cette population, le scénario prend en compte une poursuite de la baisse du nombre de personnes par foyer dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.



Source : Citadia Conseil

Deux hypothèses de cette baisse du nombre de personnes par ménage sont envisagées afin d'estimer les besoins en logements :

- D'une part, il est envisagé une poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage observée entre 1999 et 2012 de l'ordre de -0,004 point par an à horizon 2030. La taille des ménages passerait ainsi de 2,56 habitants par foyer en 2012 à 2,49 en 2030.
- D'autre part, il est envisagé une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,01 point par an à horizon 2030, en lien avec les perspectives de l'INSEE à l'échelle nationale. Le nombre moyen de personnes par foyer passerait de 2,56 en 2010 à 2,37 à l'horizon 2030 à l'échelle de la commune.

La production d'environ 1 110 logements supplémentaires serait nécessaire sur la période 2016-2030 pour voir la population atteindre un peu plus de 9 000 habitants en 2030. Par rapport au SCoT Nord Toulousain, cela représente 16,4 % des 6 750 logements à produire à l'échelle des 10 communes du bassin de vie du Frontonnais. Pour rappel, en 2012, Fronton représentait 23,7 % de la population des 10 communes membres de la communauté de communes.

En moyenne, le territoire verrait sa population augmenter de 2,2 à 2,4 habitants par logement créé en tenant compte de la baisse de la taille des ménages déjà présents sur place. Ce ratio qui était à 2,56 en 2012 risque donc de diminuer en lien avec le desserrement des ménages décrit plus haut. Ce ratio tient notamment compte du desserrement et du vieillissement de la population déjà présente sur place ainsi que des nouveaux ménages à accueillir sur le territoire (voir exemple ci-contre).

Exemple :

Situation en 2014 : 8 habitants répartis en 3 ménages, soit 2,7 personnes par ménage



Situation en 2030 : 19 habitants répartis en 8 ménages, soit 2,4 personnes par ménage

Dont :

* Situation en 2030 des ménages déjà présents en 2013 : 6 habitants



* Ménages s'étant installés sur Fronton entre 2014 et 2030 : 13 habitants répartis en 5 ménages, soit 2,6 personnes par ménage



Dans cet exemple, la population a augmenté de 11 habitants pour 5 ménages créés, soit une augmentation moyenne de 2,2 habitants par logement créé en tenant compte de la baisse de la taille des ménages déjà présents sur place. Sur les seuls nouveaux ménages, la taille moyenne est de 2,6 personnes par ménage.

Le premier scénario de développement étudié consistait à partir de l'objectif de production maximum alloué par le SCoT Nord Toulousain, soit 1 650 logements à produire entre 2011 et 2030, soit une moyenne de 82 à 83 logements par an. A cet objectif, a été déduit le nombre de logements commencés sur la commune entre 2011 et 2015 afin de connaître le nombre de logements restants à produire entre 2016 et 2030. Ce scénario permettait d'envisager sur la base d'une baisse progressive du nombre de personnes par ménage, une production de 1 430 logements, soit 102 unités par an et un accueil de 3 440 nouveaux résidents, soit 246 habitants supplémentaires par an. Ce scénario de développement n'a pas été retenu par la municipalité, car il permettait un doublement de la croissance observée sur les dernières années, ce qui n'était pas le souhait de la commune soucieuse de maîtriser son développement dans le temps et l'espace (et notamment le financement des infrastructures et réseaux).

Scénario "SCoT" pour une croissance soutenue		2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Evolution 2016-2030	
																				Globale
Nombres de résidences principales	Scénario du SCoT Nord Toulousain à l'échelle de Fronton	2 220	2 440	2 542	2 644	2 746	2 849	2 951	3 053	3 155	3 257	3 359	3 461	3 564	3 666	3 768	3 870	3 972	1 430	102
Nombre d'habitants	Baisse du nombre de personne par ménage observée sur la commune entre 1999 et 2012 : - 0,04 point sur 10 ans	5 700	6 214	6 465	6 715	6 965	7 214	7 462	7 709	7 956	8 202	8 448	8 692	8 936	9 179	9 422	9 664	9 905	3 440	246
	Baisse du nombre de personne par ménage envisagée par l'INSEE à l'échelle nationale : - 0,1 point sur 10 ans		6 150	6 382	6 612	6 840	7 066	7 290	7 512	7 732	7 950	8 165	8 379	8 591	8 800	9 008	9 213	9 417	3 034	217

Le deuxième scénario de développement étudié consistait à poursuivre à l'horizon 2030, le rythme de croissance observé sur la commune de Fronton entre 1999 et 2013 (données INSEE). En maintenant un rythme de constructions de l'ordre d'une cinquantaine de logements par an et en tenant compte d'une baisse progressive du nombre de personnes par ménage, ce scénario d'une croissance au fil de l'eau permettait d'envisager une production de 785 logements, soit 56 unités par an et un accueil de 1 840 nouveaux résidents, soit 131 habitants supplémentaires par an. Ce scénario de développement n'a pas été retenu par la municipalité, car il ne permettait pas de répondre à l'objectif de polarisation défini au SCoT Nord Toulousain en visant une croissance à 70% sur les pôles et 30% sur les communes non pôles.

Scénario "tendance au fil de l'eau" - INSEE		2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Evolution 2016-2030		
																				Globale	Annuelle
Nombres de résidences principales	Scénario Fil de l'eau INSEE 1999-2012	2 220	2 440	2 496	2 552	2 608	2 664	2 720	2 776	2 833	2 889	2 945	3 001	3 057	3 113	3 169	3 225	3 281	785	56	
Nombre d'habitants	Baisse du nombre de personne par ménage observée sur la commune entre 1999 et 2012 : - 0,04 point sur 10 ans	5 700	6 230	6 365	6 499	6 632	6 765	6 898	7 031	7 163	7 294	7 425	7 556	7 687	7 817	7 946	8 076	8 204	1 840	131	
	Baisse du nombre de personne par ménage envisagée par l'INSEE à l'échelle nationale : - 0,1 point sur 10 ans		6 167	6 284	6 400	6 514	6 628	6 740	6 851	6 961	7 070	7 178	7 285	7 390	7 495	7 598	7 700	7 801	1 517	108	

Enfin, la municipalité a souhaité étudier un troisième scénario de développement dit « intermédiaire », pour une croissance maîtrisée du territoire communal à l'horizon 2030. Ce scénario se base sur une production de logements supérieure à la tendance au fil de l'eau, mais toutefois inférieure aux objectifs maximum définis par le SCoT Nord Toulousain, soit la création de 80 logements en moyenne par an. Ce dernier tient compte d'une baisse progressive du nombre de personnes par ménage (2,38 personnes/ménage, contre 2,48 en 2014) et permet d'envisager une production d'environ 1 108 logements, soit 79 unités par an et un accueil de 2 637 nouveaux résidents, soit

188 habitants supplémentaires par an. Ce scénario a été retenu par la municipalité car il permet de répondre aux objectifs de croissance définis par le SCoT sur la commune de Fronton et projetés par la municipalité. Il envisage une croissance démographique et résidentielle supérieure à la décennie passée, mais reste en parfaite adéquation avec l'objectif de polarisation défini par le SCoT et le rôle de pôle d'équilibre que joue Fronton à l'échelle du bassin de vie du Frontonnais.

Scénario intermédiaire		2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Evolution 2016-2030		
																				Globale	Annuelle
Nombres de résidences principales	Scénario du SCoT Nord Toulousain à l'échelle de Fronton	2 220	2 440	2 519	2 598	2 677	2 756	2 836	2 915	2 994	3 073	3 152	3 231	3 310	3 389	3 468	3 548	3 627	1 108	79	
Nombre d'habitants	Baisse du nombre de personne par ménage observée sur la commune entre 1999 et 2012 : - 0,04 point sur 10 ans	5 700	6 214	6 406	6 598	6 789	6 980	7 171	7 360	7 550	7 738	7 926	8 114	8 301	8 487	8 673	8 858	9 043	2 637	188	
	Baisse du nombre de personne par ménage envisagée par l'INSEE à l'échelle nationale : - 0,1 point sur 10 ans		6 150	6 325	6 497	6 668	6 838	7 006	7 172	7 337	7 500	7 661	7 821	7 980	8 137	8 292	8 445	8 598	2 273	162	

IV. Justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier, et de la lutte contre l'étalement urbain

Pour la commune de Fronton, le SCoT Nord Toulousain fixe :

- D'une part, un objectif de densité concernant la production de logements de 20 à 30 logements par ha (ou 1 800 à 2 500 m² de surface plancher / ha).
- D'autre part, une consommation foncière maximum de 115 ha à des fins d'urbanisation (toutes destinations - zones AU + dents creuses en U supérieures à 1 ha) pour la période 2011-2030 (Prescription N°115). Une consommation foncière de 23 ha à vocation économique et une enveloppe foncière de 7 ha à vocation commerciale.

Au regard du besoin en logements déterminé pour la période 2016-2030 (1 108 logements à produire), la commune de Fronton se fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la décennie passée afin de lutter contre l'étalement urbain.

Les besoins fonciers au regard des perspectives de développement retenu par la municipalité et des objectifs de densité projetés de 20 à 30 logements à l'hectare sont compris entre 37 ha et 55 ha.

	Besoin en logements	Besoins fonciers maximale en ha en fonction des objectifs de densités moyennes du SCoT Nord Toulousain		
		Si 20 logement/ha	Si 25 logements/ha	Si 30 logement/ha
Scénario INSEE 1999-2012	785	39,3	31,4	26,2
Scénario intermédiaire	1 108	55,4	44,3	36,5
Scénario croissance soutenue	1 430	71,5	57,2	47,7

V. Explication des objectifs du PADD



Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été construits à partir :

- ⇒ Des objectifs portés par le SCoT Nord Toulousain.
- ⇒ De la prise en compte des évolutions législatives.
- ⇒ Des enjeux définis à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- ⇒ Des priorités affichées par la commune de Fronton.
- ⇒ Des nouvelles exigences règlementaires (Cf. loi ENE, loi ALUR, lois agricoles,...)



Quelques éléments constituent notamment les fondements du projet porté par la collectivité, à savoir :

- ⇒ Réfléchir à une stratégie globale en matière de développement économique, de commerces et de services, qui revisite les dispositions du PLU actuel afin de prolonger l'attractivité économique de la commune avec le souci d'être économe en espace et d'organiser le projet au regard des réflexions de la Communauté de Communes,
- ⇒ D'engager une politique qualitative en termes de développement urbain, de manière à préserver l'identité de la commune par un travail sur la densification urbaine en lien avec les dispositions de la Loi ALUR, avec le souhait d'être économe en foncier, de travailler aux coutures urbaines et à optimiser les choix au regard des équipements, notamment des réseaux,
- ⇒ De maîtriser et d'organiser son développement urbain en étant attentif à la préservation des richesses naturelles et agricoles de son territoire et à la gestion de ces espaces conformément aux différentes dispositions législatives.



Axe 1 - Organiser le développement urbain de Fronton	<p>Objectif n°1 : <i>Développer un parc de logements satisfaisant et adapté à tous les besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Favoriser une urbanisation qualitative, économe en espace et resserrée autour du centre-ville de Fronton</i></p> <p>Objectif n°3 : <i>Produire, aménager des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables</i></p>
Axe 2 - Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en équipements	<p>Objectif n°1 : <i>Conforter l'offre existante en équipements et services publics</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Adapter et renforcer l'offre existante en équipements et services publics</i></p> <p>Objectif n°3 : <i>Assurer une desserte numérique de qualité</i></p>
Axe 3 - Organiser une mobilité optimale et durable pour tous	<p>Objectif n°1 : <i>Organiser, gérer et sécuriser les déplacements de tous les usagers</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Promouvoir une politique « Urbanisme / Transports » efficiente et durable</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Mettre en place une politique de stationnement adapté aux besoins locaux</i></p>
Axe 4 – Organiser le développement économique	<p>Objectif n°1 : <i>Maintenir et développer l'économie présenteielle</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Favoriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales</i></p> <p>Objectif n°3 : <i>Créer les conditions du maintien des activités agricoles et viticoles, et permettre leur diversification</i></p> <p>Objectif n°4 : <i>Développer les activités touristiques en s'appuyant sur les aménités locales</i></p>
Axe 5 – Préserver le cadre de vie patrimonial, paysager, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques	<p>Objectif n°1 : <i>Protéger les éléments de Trame Verte et Bleue</i></p> <p>Objectif n°2 : <i>Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages : facteurs d'identité du Frontonnais</i></p> <p>Objectif n°3 : <i>Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances</i></p>

1. Axe 1 : Organiser le développement urbain de Fronton

Des enjeux du diagnostic ...

- La gestion de l'arrivée des nouveaux habitants, en s'assurant notamment de la présence des équipements adéquats.
- La diversification du parc de logements pour créer de la mixité urbaine et sociale.

- La maîtrise du développement urbain afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- La maîtrise, l'optimisation et le financement des infrastructures et réseaux

- La banalisation des formes urbaines récentes
- La qualité du développement urbain à venir
- La mixité sociale et urbaine

... aux objectifs du PADD

Objectif n° 1 : Développer un parc de logements satisfaisant et adapté à tous les besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Maintenir un rythme de développement moyen adapté de l'ordre de 80 logements en moyenne par an avec pour objectif d'accueillir 2 640 nouveaux habitants.
- Diversifier l'offre en logements tout en gérant un équilibre avec la typologie actuelle de parc de logement dominée par l'habitat individuel. L'enjeu est d'offrir des produits logements diversifiés, adaptés aux différents besoins.
- Maintenir la cohérence urbaine du bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité en lien avec les noyaux urbains existants.

Objectif n° 2 : Favoriser une urbanisation qualitative, économe en espace et resserrée autour du centre-ville de Fronton

Promouvoir un projet urbain économe en espace :

- Définir des limites claires et durables entre les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains.
- Recentrer le développement urbain sur et en continuité directe du bourg de Fronton.
- Limiter l'urbanisation sur les hameaux où les réseaux et voiries sont en capacité suffisantes au seul comblement des dents creuses.
- Stopper l'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé, mais tout en permettant la gestion du bâti existant.
- Phaser l'urbanisation, notamment en fonction de la desserte par les réseaux et les capacités des équipements à accueillir de nouvelles populations (mettre en lien avec les schémas d'assainissement, eau potable et pluvial) sur la base de tranches opérationnelles et financièrement réalistes.
- Réduire d'au moins 30% la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liées au développement urbain (habitat, équipements, activités économiques) par rapport à la consommation foncière constatée ces dix dernières années.

Objectif n°3 : Produire, aménager des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables

- Veiller à la qualité architecturale, à l'harmonie et à l'intégration paysagère.
- Allier densité, mixité du bâti et qualité résidentielle au sein des futurs quartiers.
- Organiser la production de logements par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Se donner les moyens et les outils pour s'assurer du respect des préconisations.

2. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES AU SERVICE DES FRONT



Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Le maintien et le développement du niveau d'équipements et de services publics pour répondre aux besoins des citoyens 	<p>Objectif n°1 : Conforter l'offre existante en équipements et services</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer le rôle de « pôle d'équilibre » de Fronton en confortant l'offre en équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs par rapport à la croissance démographique envisagée à l'horizon 2030. Conforter et pérenniser les équipements de santé présents sur la commune (cliniques St-Roch et La Recouvrance, Maison médicale et EHPAD St-Joseph). Permettre l'émergence d'une véritable zone récréative, sportive et de loisirs en lien avec le ruisseau du Verdure. Cette orientation vise à permettre : <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement d'une zone de loisirs (véritable « poumon vert » de Fronton) participant à l'amélioration du cadre de vie communal. Le développement des jardins familiaux en zone urbaine. Le transfert des terrains de sports situés Route de Toulouse.
<ul style="list-style-type: none"> L'adaptation du niveau d'équipements et services publics au regard des perspectives de croissance démographique, résidentielle et économique La capacité à accueillir des nouveaux équipements et services publics (réserves foncières) 	<p>Objectif n° 2 : Adapter et renforcer l'offre en équipements et services</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer une réelle polarité, un cœur de vie communal, autour des équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement et/ou leur réinstallation au cœur du centre bourg ou à proximité immédiate de ceux déjà existants (réserves foncières). Intégrer les nouveaux équipements et services aux quartiers environnants et les connecter par le biais de cheminements doux. Favoriser le développement et la mutualisation des équipements à l'échelle de la Communauté de Communes du Frontonnais. Favoriser l'implantation d'équipements structurants à l'échelle du bassin de vie de Fronton. Permettre l'implantation d'un futur pôle de santé (CMP) et d'une résidence dédiée aux seniors en lien avec l'EHPAD St-Joseph (réserves foncières pour équipements publics ou privés).
<ul style="list-style-type: none"> L'amélioration de la desserte numérique et couverture mobile sur l'ensemble du territoire pour accroître son attractivité pour les nouveaux résidents et entrepreneurs 	<p>Objectif n° 3 : Assurer une desserte numérique de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre l'aménagement numérique du territoire en le renforçant prioritairement dans les zones résidentielles, les équipements et services publics, les zones d'activités et les principaux pôles d'emploi (en lien avec le Département et la Communauté de Communes du Frontonnais qui en ont la compétence).

3. ORGANISER UNE MOBILITE OPTIMALE ET DURABLE POUR TOUS



Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> La hiérarchisation du réseau viaire en fonction des opérations d'aménagement et du trafic estimé – Optimiser les profils de voiries La gestion des déplacements entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'équipements (notamment sur les lotissements en projet) L'anticipation de l'arrivée du fuseau LGV Bordeaux – Toulouse 	<p>Objectif n°1 : Organiser, gérer et sécuriser les déplacements à l'échelle de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière par un maillage optimal du territoire communal. Encourager la fluidité des liaisons et des échanges entre les différents quartiers résidentiels. Réaménager la Route de Groussac (RD87) située au sud-est du bourg afin de désenclaver les nouveaux quartiers d'habitat et permettre une desserte de qualité aux équipements et services publics (notamment le lycée de Fronton). Maitriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales et sur les principales entrées de ville. Mener une réflexion conjointe de réfection de la voirie et de conception de liaisons douces dans les nouveaux projets d'aménagements (hiérarchisation des axes routiers). Anticiper l'arrivée de la future LGV Paris-Bordeaux-Toulouse (préserver le foncier concerné par le tracé définitif de tout développement). Réaffirmer la volonté politique pour la création d'un échangeur autoroutier sur l'extrémité Ouest de la commune.
<ul style="list-style-type: none"> Le développement de la desserte en transports en commun notamment vers les deux pôles urbains (principaux pourvoyeurs d'emplois) de Toulouse et Montauban Le développement d'un maillage de circulations douces inter-équipements (écoles, collège, lycée,...) et inter-quartiers La limitation de la dispersion urbaine et l'encouragement à la densification du tissu bâti afin de limiter les distances à parcourir et réduire les déplacements motorisés 	<p>Objectif n°2 : Promouvoir une politique « Urbanisme/Transport » efficiente et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> Etablir un lien entre développement de l'urbanisation et desserte des transports en commun en favorisant les nouvelles implantations résidentielles dans les zones desservies par les transports en commun. Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels, ...) sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité ». Conforter et développer le réseau de liaisons douces existantes et plus largement les sentiers de découvertes du territoire. Encourager la multimodalité en centre bourg de Fronton. Favoriser l'accessibilité des transports en commun, aux lieux publics, commerces, services et équipements aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.



- L'organisation et le développement du parc de stationnement en lien avec la croissance démographique projetée – instaurer une politique de stationnement efficiente

Objectif n°3 : Mettre en place une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux

- Organiser, réaménager et augmenter les capacités du parc de stationnement aux abords des équipements publics, services et commerces de proximité.
- Associer des emplacements de parking intégrés et de qualité aux nouveaux projets d'aménagement.
- Encourager la mutualisation des espaces de stationnement (ensembles commerciaux, équipements publics, etc.).
- Encourager les pratiques de covoiturage (réserve foncière).

4. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Le maintien de l'attractivité économique de la commune : développement et diversification des capacités d'accueil (notamment pour artisanat et commerces – services) Le renforcement du centre bourg, 	<p>Objectif n°1 : Maintenir et développer l'économie présentielle</p> <ul style="list-style-type: none"> Pérenniser l'économie présentielle (maintien et développement des commerces et des services de proximité) dans le centre-bourg prioritairement. Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services,...) répondant aux besoins locaux dans le cœur de bourg.
<ul style="list-style-type: none"> L'installation d'activités commerciales en complémentarité avec l'offre existante sur les territoires voisins 	<p>Objectif n°2 : Favoriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer les conditions d'implantation pour les investisseurs et entreprises (foncier disponible, desserte numérique, aménagements de qualité par la végétation...) en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs. Encourager la requalification et optimiser le foncier économique existant sur la ZAE de Cransac. Optimiser le foncier économique existant et permettre le développement de la ZAE de La Dourdenne. Permettre l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur l'extrémité Ouest de la commune (en prolongement de la zone d'activités artisanales de Saint-Cirq à Canals). Planter les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans les zones d'aménagement commercial (ZACo) identifiées au SCoT Nord Toulousain, en assurant l'équilibre entre le centre-bourg (service de proximité) et les zones périphériques à vocation commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> La pérennité de l'activité agricole, viticole et arboricole sur la commune 	<p>Objectif n°3 : Créer les conditions du maintien des activités agricoles et viticoles et permettre leur diversification</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Protéger et pérenniser les espaces agricoles et viticoles stratégiques prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps. ➤ Créer un écosystème autour de l'activité agricole et permettre le développement d'activités complémentaires (aider à la diversification de l'activité agricole, permettre les activités de recherche agricole et viticole, soutenir les filières courtes, marché du jeudi matin, vente directe chez l'exploitant, permettre le changement de destination, etc.). ➤ Encourager l'installation de jeunes agriculteurs (élevage bovin...) et les reprises d'exploitations et renforcer les capacités de développement des exploitations.
<ul style="list-style-type: none"> La mise en valeur des aménités territoriale au service du développement économique et touristique et la promotion du vignoble 	<p>Objectif n°4 : Développer les activités touristiques en s'appuyant sur les aménités locales</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Capitaliser sur le terroir et la viticulture (Maison des vins et du tourisme, valorisation de l'AOC Fronton, route des vins, etc.). ➤ Encourager l'installation d'une hôtellerie, de gîtes ruraux ou plus généralement d'hébergements touristiques.

5. PRESERVER LE CADRE DE VIE PATRIMONIAL, PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET NATUREL, PROTEGER LES RESSOURCES NATURELS ET PREVENIR LES RISQUES



Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue 	<p>Objectif n°1 : Protéger les éléments de Trame Verte et Bleue et les espaces naturels remarquables</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer et restaurer les principaux corridors écologiques (trame verte et trame bleue) comme révélatrices de la topographie et du patrimoine paysager, et comme support de découverte du territoire. Valoriser les traversées de cours d'eau notamment en zones urbaines (valorisation de la trame bleue en tant qu'espace récréatif et de loisirs). Préserver les principaux boisements structurants (Trame Verte).
<ul style="list-style-type: none"> L'intégration paysagère des constructions dans leur environnement immédiat La maîtrise de la qualité des extensions urbaines L'assurance d'une continuité / coupure entre les extensions urbaines et les quartiers existants La valorisation des bâtiments patrimoniaux à architecture traditionnelle La gestion des franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels limitrophes 	<p>Objectif n°2 : Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages : facteurs d'identité du Frontonnais</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer les nouvelles opérations d'aménagement dans leur environnement immédiat. Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville (végétalisation, aménagement paysager, implantation des constructions, cheminements doux, etc.). Préserver et valoriser le bâti remarquable et les éléments patrimoniaux : bâti isolé en zone agricole, domaines viticoles, etc. Mettre en valeur et végétaliser les espaces publics du centre-ville et promouvoir des espaces qualitatifs dans les nouvelles opérations (en tant que lieu de vie et de sociabilité). Préserver les principaux cônes de vue notamment sur les grands espaces viticoles. Assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles et/ou viticoles dans le paysage.
<ul style="list-style-type: none"> La protection de la ressource en eau : prendre en compte les contraintes que représente le réseau hydrographique dans les projets d'extension urbaine (inondation, gestion des eaux pluviales) L'amélioration de la gestion des eaux pluviales La coordination entre le développement urbain et les capacités de la station d'épuration La limitation de l'exposition des populations aux 	<p>Objectif n°3 : Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en cohérence les zonages (assainissement, eau potable et eau pluviale) avec les choix de développement urbain (anticipation du raccordement des secteurs de densification notamment) et poursuivre les efforts d'amélioration de gestion de l'assainissement autonome. Parallèlement, gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif) et limiter l'imperméabilisation des sols. Apporter une attention particulière au traitement des franges urbaines (créer des zones tampons et/ou coupures d'urbanisation pour éviter les conflits d'usage entre les secteurs résidentiels, les secteurs agricoles/viticoles et les secteurs à vocation économique). Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels connus sur le territoire communal. Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication (A62, RD4, LGV, etc.).

nuisances sonores (RD4, ...)

- Anticiper les modalités de collecte des déchets dans les nouvelles zones urbanisées pour faciliter les infrastructures et faciliter la mise en œuvre de bonnes pratiques.
- Développer les énergies renouvelables (bornes de rechargement, panneaux solaires sur toitures, géothermie, puits canadiens, matériaux de constructions durables etc.).



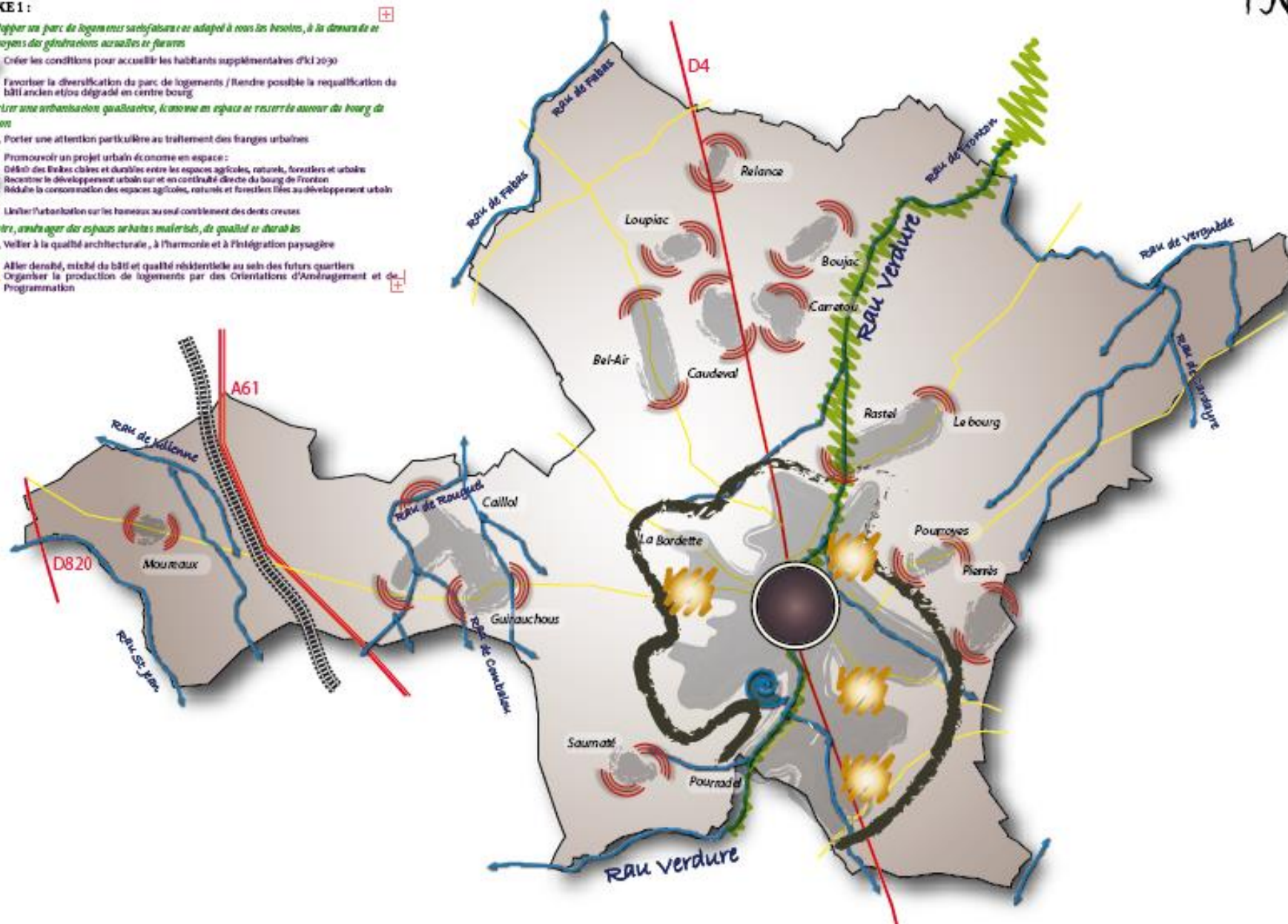


AXE 1 :

Développer un parc de logements satisfaisant et adapté à tous les besoins, à la mesure de et aux moyens des générations actuelles et futures

- Créer les conditions pour accueillir les habitants supplémentaires d'ici 2030
- Favoriser la diversification du parc de logements / Rendre possible la requalification du bâti ancien et/ou dégradé en centre bourg
- Favoriser une urbanisation qualitative, économe en espace et resserrée autour du bourg de Fronton


- Porter une attention particulière au traitement des franges urbaines
- Promouvoir un projet urbain économe en espace :
 - Défais des friches cloïes et durables entre les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains
 - Recréer le développement urbain sur et en continuité directe du bourg de Fronton
 - Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liés au développement urbain
- Unifier l'urbanisation sur les hauteurs au seul comblement des dents creuses
- Produire, aménager des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables
- Veiller à la qualité architecturale, à l'harmonie et à l'intégration paysagère
- Aller densité, mixité du bâti et qualité résidentielle au sein des futurs quartiers
- Organiser la production de logements par des Orientations d'Aménagement et de Programmation







AXE 2 :


Conforter l'offre existante en équipements et services

 Renforcer le rôle de "pôle d'équilibre" de Fronton en confortant l'offre en équipements et services publics (scolaires, sportifs, culturels, ...)

 Conforter et pérenniser les équipements de santé existants


 Permettre l'émergence d'une véritable zone récréative, sportive et de loisirs en lien avec le nuisance du Verdure (parc naturel urbain, jardins partagés, pôle sportif, ...)

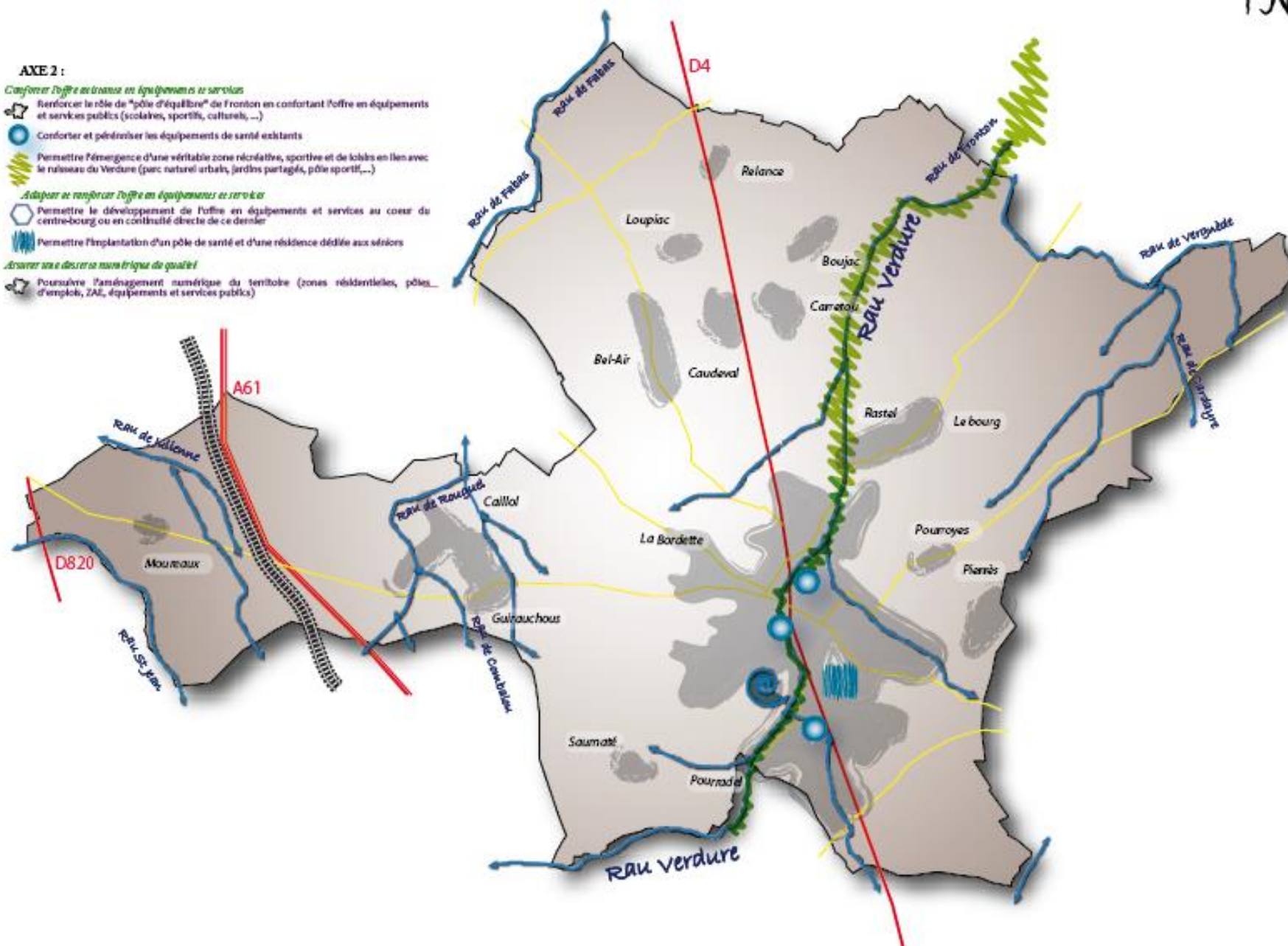
Adaptar ou renforcer l'offre en équipements et services

 Permettre le développement de l'offre en équipements et services au cœur du centre-bourg ou en continuité directe de ce dernier

 Permettre l'implantation d'un pôle de santé et d'une résidence dédiée aux seniors

Assurer une desserte massive de qualité

 Poursuivre l'aménagement numérique du territoire (zones résidentielles, pôles d'emploi, ZAE, équipements et services publics)





AXE 3 :

Organiser, gérer et sécuriser les déplacements à l'échelle de la commune

Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière par un maillage optimal / Encourager la fluidité des liaisons et des échanges entre les différents quartiers résidentiels

Réaménager la route de Grossac pour désenclaver le secteur sud-est du bourg et assurer une meilleure desserte des équipements scolaires

Maîtriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales et sur les principales entrées de ville

Anticiper l'arrivée de la future LGV Paris-Bordeaux-Toulouse

Permettre la création et l'aménagement d'un échangeur autoroutier

Promouvoir une politique "Urbanisme/Transports" efficace et durable

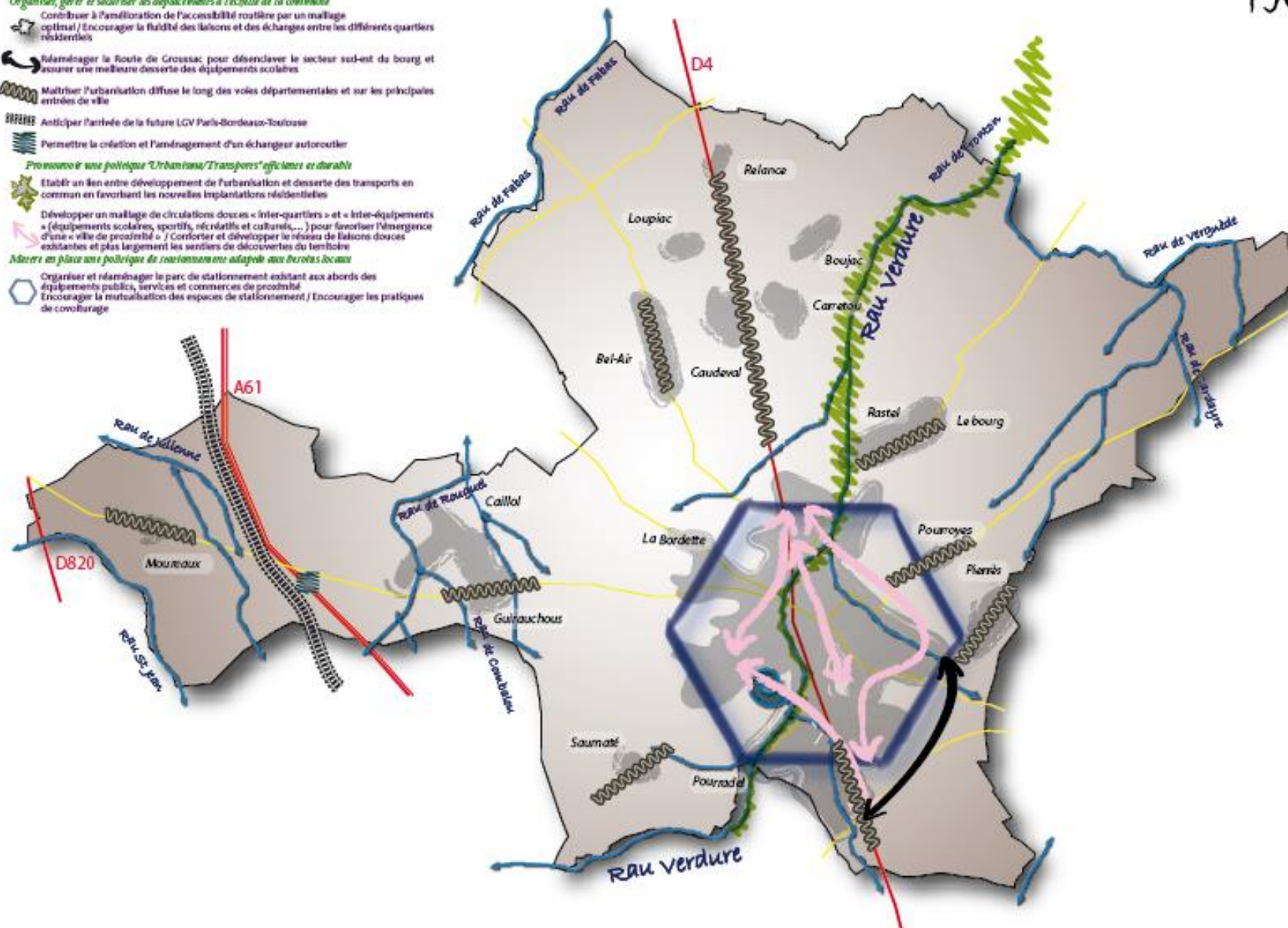
Établir un lien entre développement de l'urbanisation et desserte des transports en commun en favorisant les nouvelles implantations résidentielles

Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels, ...) pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » / Conforter et développer le réseau de liaisons douces existantes et plus largement les sentiers de découverte du territoire

Mettre en place une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux

Organiser et réaménager le parc de stationnement existant aux abords des équipements publics, services et commerces de proximité

Encourager la mutualisation des espaces de stationnement / Encourager les pratiques de covoiturage



PN

AXE 4:

Maintenir et développer l'économie présentielle

Pérenniser l'économie présentielle (maintien et développement des commerces et des services) dans le centre-bourg prioritairement / Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services,...) répondant aux besoins locaux dans le cœur de bourg

Favoriser le développement des ZAE et ZAC

Créer les conditions d'implantation pour les investisseurs et entreprises en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs / Optimiser le foncier économique existant et permettre le développement de la ZAE La Bourdette / permettre le développement d'une ZAE (en lien avec la commune de Cansac)

Encourager l'implantation des GMS prioritairement dans les ZAC

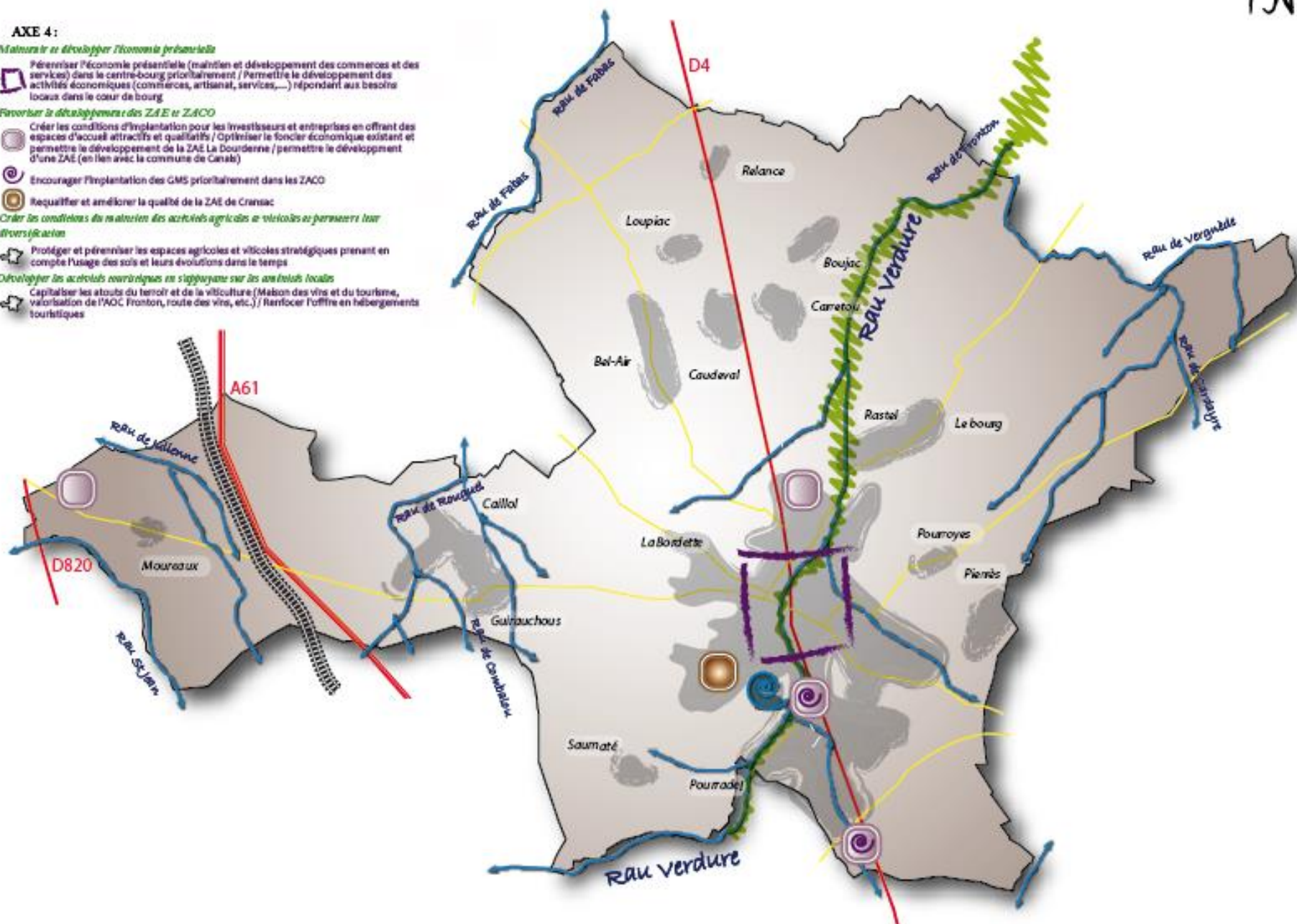
Requalifier et améliorer la qualité de la ZAE de Cansac

Créer les conditions du maintien des activités agricoles et viticoles et permettre leur diversification

Protéger et pérenniser les espaces agricoles et viticoles stratégiques prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps









Développer les activités touristiques en s'appuyant sur les atouts locaux

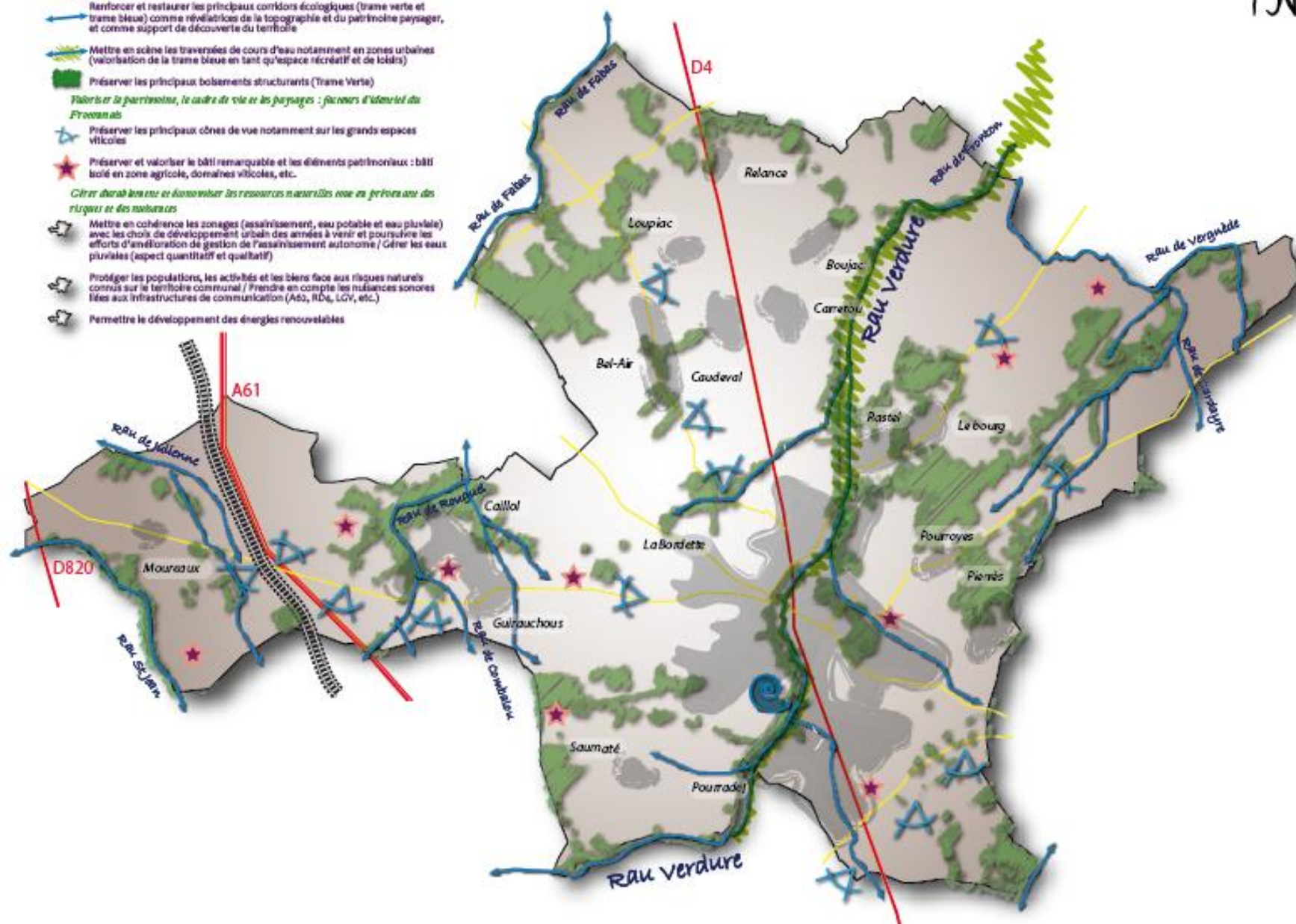
Capitaliser les atouts du terroir et de la viticulture (Maison des vins et du tourisme, valorisation de l'AOC Fronton, route des vins, etc.) / Renforcer l'offre en hébergements touristiques

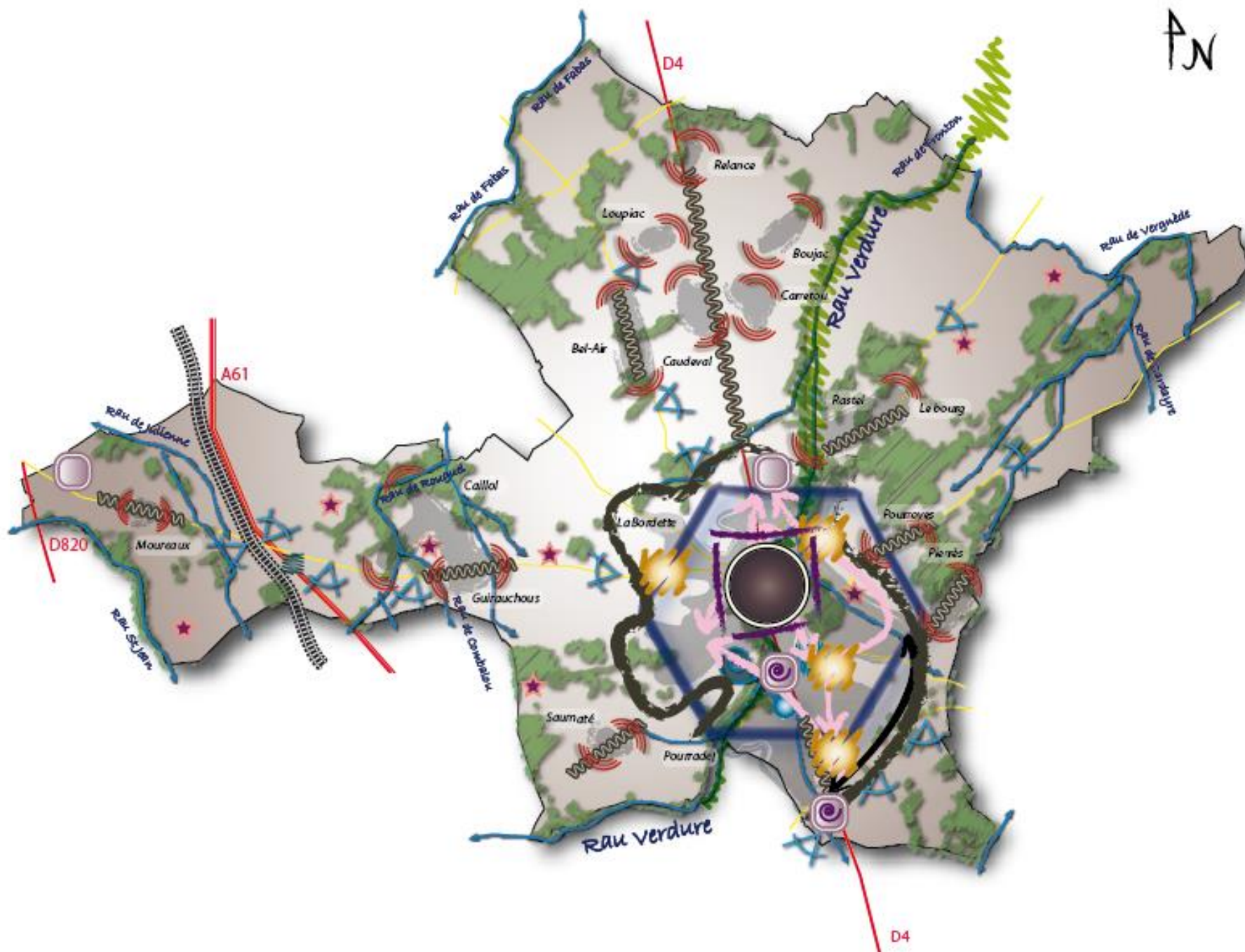


AXE 5 :

Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue et les espaces naturels remarquables

-  Renforcer et restaurer les principaux corridors écologiques (trame verte et trame bleue) comme révélateurs de la topographie et du patrimoine paysager, et comme support de découverte du territoire
-  Mettre en scène les traversées de cours d'eau notamment en zones urbaines (valorisation de la trame bleue en tant qu'espace récréatif et de loisirs)
-  Préserver les principaux boisements structurants (Trame Verte)
- Valoriser et la patrimonialiser, le cadre de vie et les paysages : facteurs d'identité du Frontonnais*
-  Préserver les principaux cônes de vue notamment sur les grands espaces viticoles
-  Préserver et valoriser le bâti remarquable et les éléments patrimoniaux : bâti isolé en zone agricole, domaines viticoles, etc.
- Gérer durable les us et écouler les ressources naturelles rose en prélevant des risques et des nuisances*
-  Mettre en cohérence les zonages (assainissement, eau potable et eau pluviale) avec les choix de développement urbain des années à venir et poursuivre les efforts d'amélioration de gestion de l'assainissement autonome / Gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif)
-  Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels connus sur le territoire communal / Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication (A63, RD6, LCV, etc.)
-  Permettre le développement des énergies renouvelables





Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

I. Synthèse du projet urbain de la commune de Fronton

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager. Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

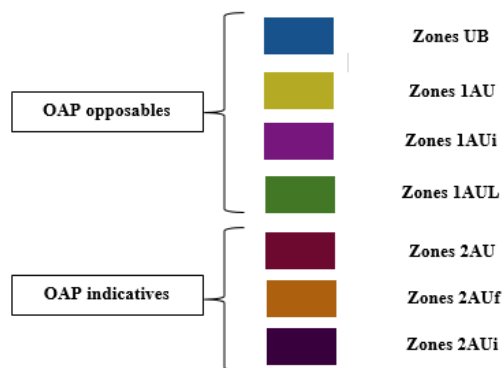
Les principaux secteurs de projet ont été définis au regard des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La définition de chaque futur secteur de développement a en effet été regardée au regard de plusieurs critères :

- Les enjeux agricoles > le projet veille à ne pas porter y porter atteinte
- Les enjeux environnementaux et paysagers > le projet veille à ne pas porter y porter atteinte
- La localisation à proximité des équipements, services et commerces présents sur la commune > le projet privilégie une urbanisation au sein et en continuité directe de la tâche urbaine afin de créer les conditions du renforcement de cette offre de proximité.
- Les projets en cours ou finalisés récemment ;
- L'enveloppe bâtie actuelle de la commune > le projet privilégie des secteurs de développement majoritairement au sein de l'enveloppe urbain actuelle.
- La présence des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, numérique) > le projet privilégie les secteurs en assainissement collectif, les secteurs bénéficiant d'une desserte numérique satisfaisante, les secteurs non problématiques au regard de la desserte en eau potable ou de la défense incendie.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (monument historique, etc.) ;

Au regard de ces éléments, les principaux secteurs de projets urbains retenus par la municipalité de Fronton se situent au sud-est du centre-ville, l'Av. des Vignerons, l'Av. de Grisolles et l'Av. de Toulouse, l'Av. Jean Bouin, l'impasse Lambic et le secteur de Malbreil. Un cahier d'OAP (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) a été élaboré pour présenter et expliquer les grands principes à respecter : présentation des différentes formes urbaines, la prise en compte de l'orientation des constructions, la prise en compte des réseaux, etc.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Les quartiers faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



2. Les principes d'aménagement











Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent plusieurs principes notamment :

- Les options d'aménagement
- Les principes d'occupation de l'espace
- Les principes d'accès et de desserte
- Les principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales








La légende des OAP, présentée ci-dessous, présente les différentes dispositions :

Principes d'occupation de l'espace

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







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

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

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

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

Principes d'accès et de desserte :

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



3. Secteur «Centre-ville»

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

L'option d'aménagement

Le secteur « centre-ville » fait l'objet d'un phasage de l'urbanisation dans le temps et l'espace, afin de maîtriser le développement urbain et les investissements en matière d'infrastructures et de réseaux. Ce secteur a donc été découpé en zones 1AU et 2AU. La phase 1 correspond au lotissement « Domaine du Raisin Noir » dont l'autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2015 et est en cours d'aménagement (à ce jour 47 lots viabilisés). 276 logements au total sont attendus sur cette opération de lotissement. Cette 1^{ère} phase d'aménagement est ouverte à l'urbanisation. La deuxième tranche du lotissement a été reclassée en zone 2AU (Cf. plan masse inséré dans le rapport de présentation). Parallèlement à l'aménagement du quartier du Raisin Noir, l'école élémentaire Marianne a été réalisée et livrée pour la rentrée scolaire 2016-2017 et accueille 200 élèves. Le site de l'école sera complété à terme par une école maternelle. Deux phases d'aménagement suivantes ont été définies et sont ouvertes dès l'approbation du présent PLU. La première est située à proximité immédiate de l'école Marianne et est destinée à accueillir un pôle de santé et des logements dédiés aux seniors, cela afin de compléter l'offre déjà existante sur la commune. Ces logements seraient un complément à l'EHPAD qui compte aujourd'hui, une capacité d'agrandissement limitée. L'objectif est de rapprocher les équipements dédiés aux personnes âgées au plus près du centre-ville et notamment des équipements et des services. La seconde phase d'aménagement porte sur deux secteurs, l'un situé chemin du Buguet où il est attendu environ 16 logements individuels denses et le second situé à l'Est de la zone 1AU où il est attendu 32 logements. Ces deux secteurs ne font pas partie du lotissement du Domaine du Raisin Noir et permet à la fois de

densifier une partie dite « hors programme » et de poursuivre l'aménagement du lotissement sur sa partie Est.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

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

Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles et logements spécifiques pour personnes âgées.
- Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la construction récente de l'école élémentaire Marianne, l'arrivée prochaine d'une école maternelle ou bien encore une structure dédiée aux seniors (résidences, foyers,...). Le pôle existant comprenant la gendarmerie, le SDIS et le centre technique de la CCF a vocation à être conforté.

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

Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès directs sur les RD29 et RD4 notamment. Les accès secondaires sur le chemin du Buguet doivent également être sécurisés.
- Hiérarchiser le réseau de voirie interne à la zone sur la base de voies de circulation structurante et des voies de circulation résidentielle. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU).
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements notamment – lycée, collège, complexe sportif,...).
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.



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

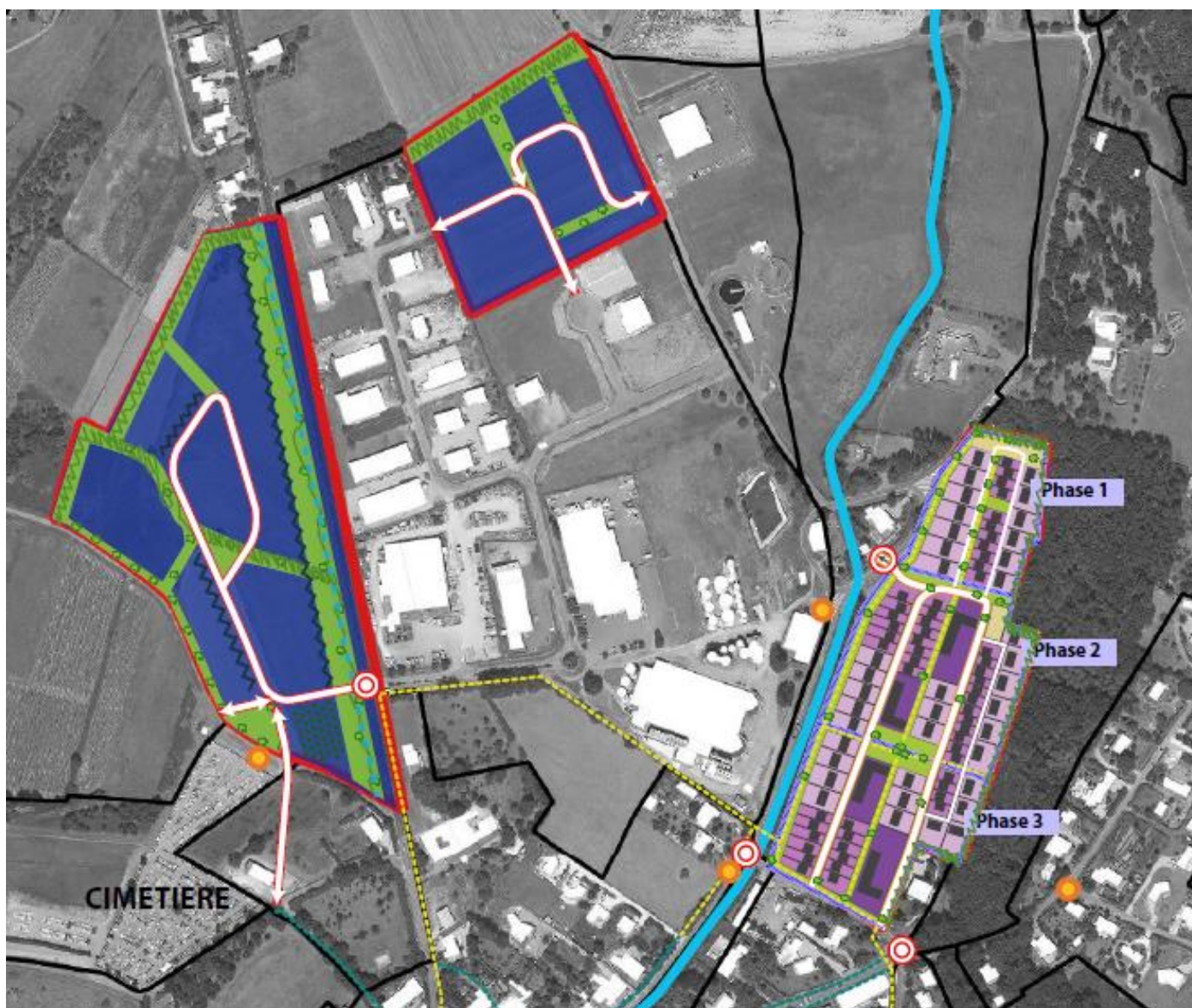
Orientations :

- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agréments les liaisons douces.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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



4. Secteur "Les Vignerons"

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

L'option d'aménagement

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

Il est attendu environ 131 logements sur la zone 1AU. La municipalité propose deux modalités d'aménagement via le règlement écrit et le phasage introduit dans l'OAP. Le(s) porteur(s) de projet pourra soit aménager la zone via une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant portant sur la totalité de la zone 1AU, soit en respectant le phasage en 3 temps comme défini dans l'OAP. L'aménagement de la zone débutera par la phase 1 avec un accès à la zone à partir de l'Avenue des Vignerons. La phase 2 sera ouverte dès lors que 80% des chantiers de la phase 1 seront ouverts à la construction. La phase 3 sera ouverte dès lors que 80% des chantiers de la phase 2 seront ouverts à la construction.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

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

Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- La proximité immédiate avec la zone d'activités économiques de la Dourdenne et le centre-ville (à moins d'1 km) permet d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

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

Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès directs sur la RD47 (Avenue des Vignerons et le croisement entre le chemin de Standinats, la rue de la Guinguette et la rue de Sautic. Les deux accès à la zone 1AU depuis la rue de la Guinguette doivent également être aménagés et sécurisés.
- Créer une desserte résidentielle accompagnée par des cheminements piétons / cycles (qui peuvent être distinct). Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU).

- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.



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

Orientations :

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

- Création d'une bande tampon entre le ruisseau du Verdure et la future zone résidentielle. Cette bande enherbée et plantée permettra de mieux gérer les eaux de pluies, d'être le support d'une liaison douce (en site propre) le long du ruisseau du Verdure et d'insérer la zone dans son environnement en intégrant un espace vert paysager.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agréments les liaisons douces.
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants et notamment le boisement situé au nord de la zone 1AU (parcelle 444).
- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés améliorant ainsi le cadre de vie des nouveaux résidents et permettant d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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



5. Secteur "Avenue de Grisolles"

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail sur les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de finaliser l'enveloppe urbaine de la frange Ouest de la commune – Route de Grisolles.



L'option d'aménagement

Cette zone 1AU est ouverte dès l'approbation du présent PLU. Elle a vocation à être desservie par les réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif dont l'extension est prévu à court terme. Il est attendu environ 16 logements individuels denses, à l'image des formes urbaines présentes sur ce secteur.



Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services) et les espaces récréatifs situés plus au Sud. Cette zone vient finaliser l'enveloppe urbaine route de Grisolles.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires.



Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

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

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

Orientations :

- Aménager et sécuriser le seul accès direct (entrée/sortie) sur la RD47.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.

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

Orientations :

- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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



6. OAP – Zones urbaines (Av. de Grisolles et Av. Jean Bouin)

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées en zone urbaine du PLU. Sur le 1^{er} secteur situé Av. de Grisolles, il est attendu à court/moyen une opération de 17 logements sociaux. Le 2^{ème} secteur quant à lui situé Av. Jean Bouin constitue une dent creuse d'une surface d'un peu plus d'1,7 ha ce qui a nécessité d'engager une réflexion sur son aménagement à venir et d'encourager la densification de ce secteur au cœur des espaces déjà urbanisés, secteur d'autant plus stratégique par sa proximité avec le pôle d'équipements publics autour du collège.

L'option d'aménagement

Ces deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU mais néanmoins encadrés par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services) et les espaces récréatifs situés plus au Sud. Il est attendu des formes urbaines plus denses le long de l'Av. Jean Bouin.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires.

Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.

- Ces deux zones profitent de la proximité avec le centre-ville et le pôle d'équipements publics (collège, complexe sportif et zone de loisirs autour du lac Xeresa) situé à moins d'1 km.

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

Orientations :

- Aménager et sécuriser l'accès direct (1 entrée/sortie) sur la RD47 (partie en agglomération) et les deux accès projetés sur l'Av. Jean Bouin. L'impasse Lambic est à ce jour insuffisamment calibrée pour supporter le trafic automobile généré par l'arrivée de nouveaux ménages (2 véhicules en moyenne par ménage).
- Des travaux de voirie sont en cours sur la RD47 pour sécuriser le trafic et les usagers, restituer une partie de l'emprise aux piétons/cycles.
- Prévoir une voie en impasse sur le secteur Av. de Grisolles – pas de raccordement possible sur le chemin de Las Fauvières du fait du dénivelé des terrains sur la partie sud. Une liaison douce interne devra être aménagée permettant une connexion entre l'Av. de Grisolles et le chemin de Las Fauvières.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ces deux nouveaux quartiers et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.

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

Orientations :

- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés.

- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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





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

L'aménagement de ce secteur revêt un caractère majeur dans l'accompagnement du développement urbain de la commune de Fronton. Ce secteur est en cours d'acquisition par la commune, ce qui garantit une parfaite maîtrise de son aménagement et son devenir. Ce secteur est situé avenue du Stade à proximité immédiate du collège, du gymnase, du boulodrome et du complexe sportif. Ce dernier étant aujourd'hui surfréquenté et ne pouvant plus répondre à une demande grandissante en équipements sportifs, la commune souhaite développer une véritable zone de loisirs, sportives et récréatives en lien avec le ruisseau du Verdure et le lac Xeresa. Sur le terrain, ce secteur comprend en partie la zone d'exploitation d'une ancienne ferme aujourd'hui à l'abandon, le ruisseau du Verdure et sa ripisylve ainsi que les coteaux faisant la transition avec la partie agglomérée de la commune. L'accès à la zone se fait à travers un passage étroit qui dessert le gymnase et le lac Xeresa (espace aménagé au contact du Verdure). La commune souhaite affirmer le caractère de loisirs et de détente de la zone : chemin de promenade, parcours de santé, sentier de découverte, aire de jeux, mobilier multigénérationnel, ... Elle a vocation à devenir le parc urbain de Fronton, véritable « poumon vert » au service du cadre de vie des habitants et visiteurs. La zone devra accueillir de nouveaux équipements sportifs, associatifs et récréatifs (terrains de sports, vestiaire, maison des jeunes, une guinguette / club-house, jardins familiaux, ...).

L'option d'aménagement

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

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

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

Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

- Offrir sur un même site des installations sportives, de loisirs et récréatives au service des citoyens et visiteurs.

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

Orientations :

- Organiser le stationnement à proximité de la zone et des équipements projetés et prévoir des espaces de stationnement occasionnels lors de grandes manifestations.
- Anticiper deux accès majeurs à la zone, le 1^{er} par l'Avenue de Castelnaud et le second en bordure du collège depuis l'Avenue du Stade (tous deux matérialisés en emplacement réservé au document graphique).

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

Orientations :

- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés => conforter la vocation de « poumon vert » de la commune.

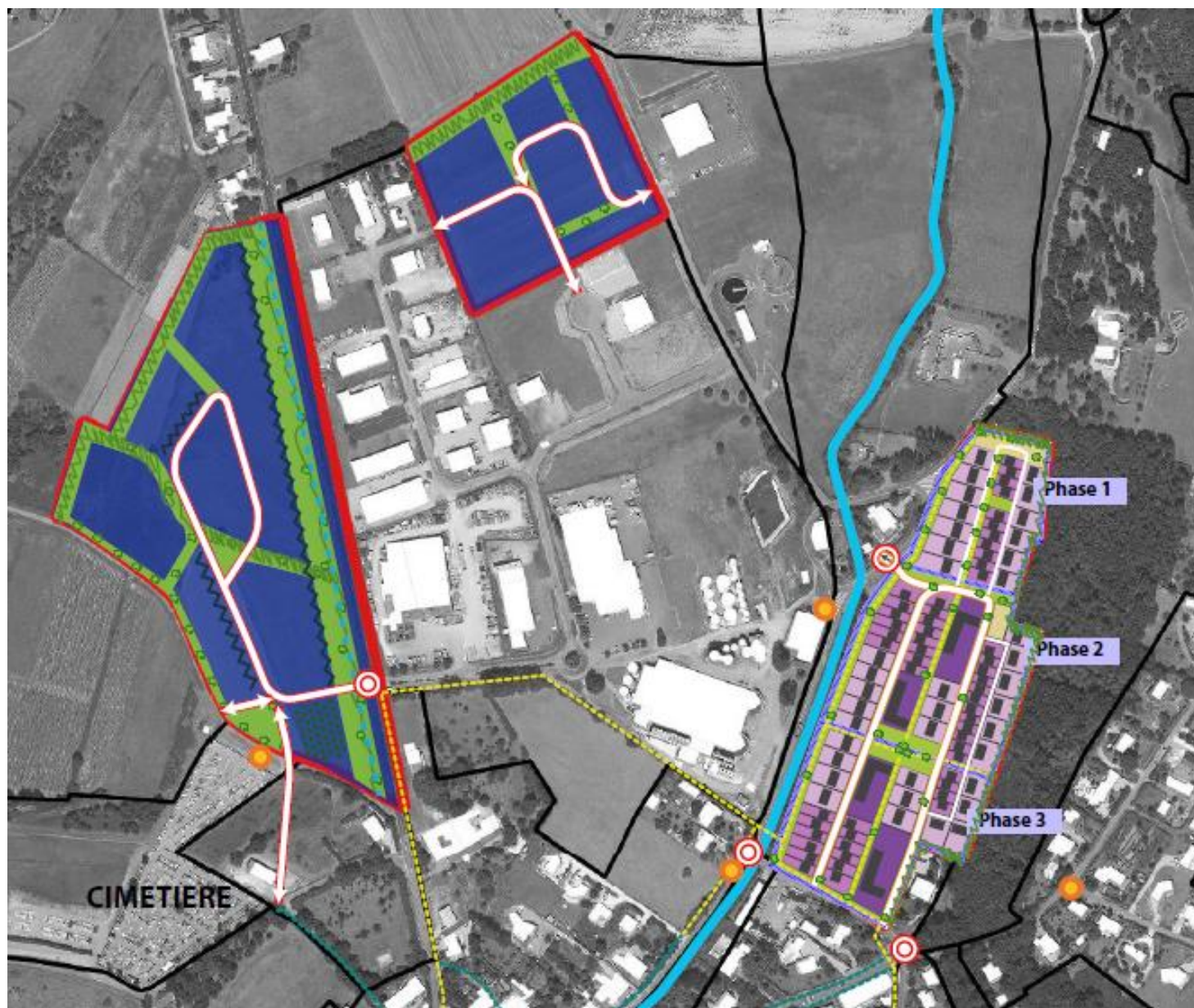


Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de la zone.





8. ZAE de la Doudenne – Zones 1AU

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

L'option d'aménagement

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

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

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

Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

- Néant.

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

Orientations :

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

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

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

Orientations :

- Végétaliser les franges de la ZAE le long de la RD4 afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune.
- Créer des espaces publics / espaces verts végétalisés.
- Aménager des plantations d'arbres le long des voies structurantes.
- Créer des clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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

9. Les OAP à titre indicative sur les zones 2AU

L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

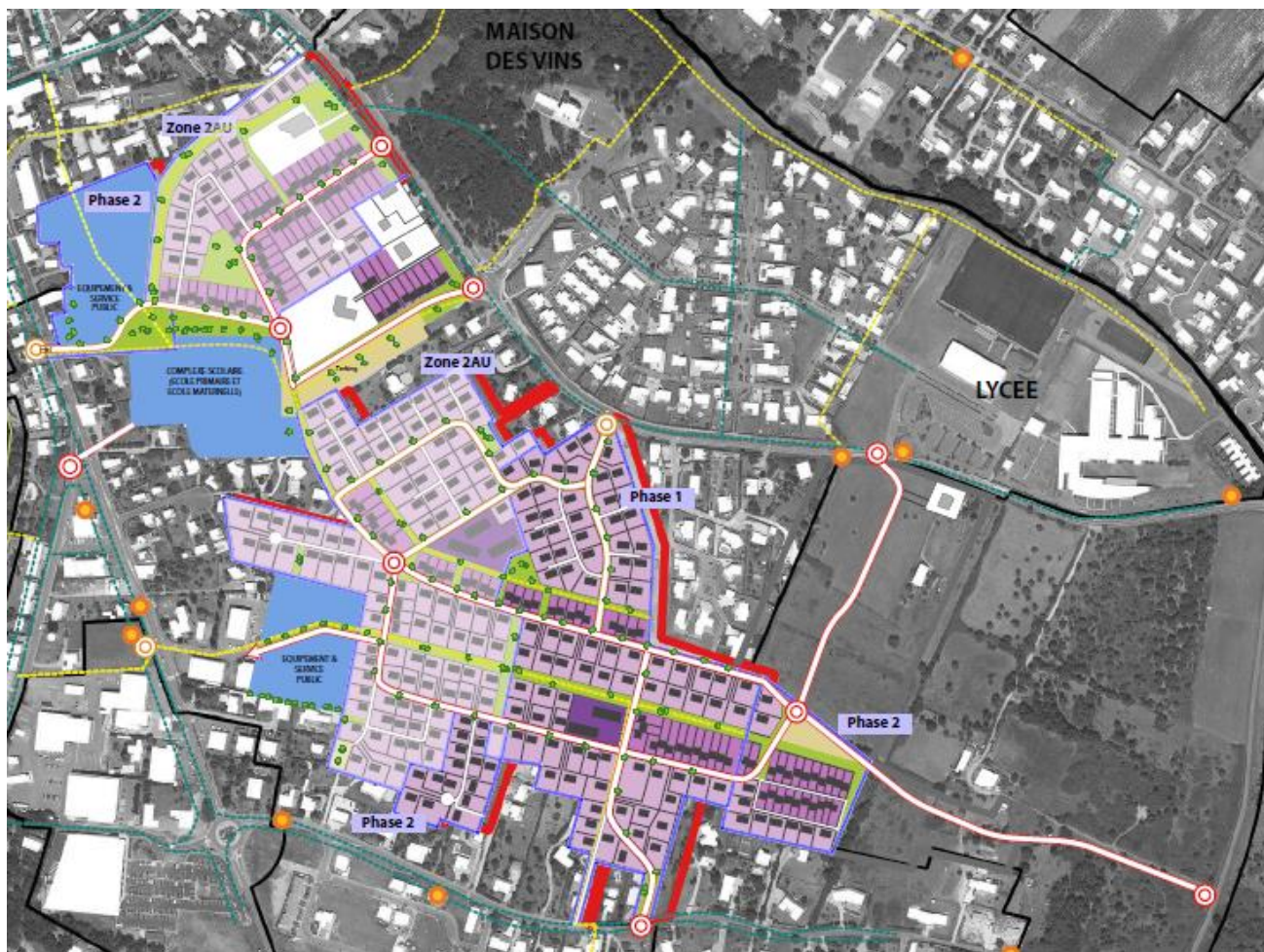
La municipalité de Fronton a fait le choix de classer certains secteurs en zone 2AU pour les raisons suivantes :

- L'insuffisance des réseaux aux droits de terrains ;
- La maîtrise du développement urbain dans le temps et l'espace => phasage de l'aménagement et du financement des infrastructures et réseaux ;
- Le respect de la prescription n°123 du SCoT Nord Toulousain sur la progressivité des développements urbains.

Malgré la fermeture à l'urbanisation de ces zones dans un court/moyen terme, la municipalité a décidé de réaliser des OAP à titre indicative pour s'assurer de la cohérence de ces choix en matière de développement urbain avec les zones déjà urbanisées et celles ouvertes à l'urbanisation (Zones 1AU notamment). Les principes d'aménagement proposés ne sont donc pas opposables aux tiers.

Deux zones AU ont été classées sur le secteur du « centre-ville ». La 1^{ère} située à l'ouest du lotissement du « Domaine du Raisin Noir », correspond à la 2^{ème} phase d'urbanisation de cette opération de logements portée par l'entreprise Novilis Immobilier. L'aménagement de cette zone permettra de créer une « greffe » avec le pôle d'équipements scolaires (école élémentaire et maternelle) situé plus au nord.

La 2^{ème} zone 2AU se situe quant à elle au Nord du secteur (face à la maison des Vins et son parc arboré). L'aménagement de ce secteur permettra de créer une couture urbaine avec le centre-ville de Fronton. Il revêt un caractère stratégique par sa localisation géographique et devra de ce fait, faire l'objet d'une attention particulière en termes de formes urbaines, d'espaces publics et d'organisation des circulations en lien avec le centre-ville.

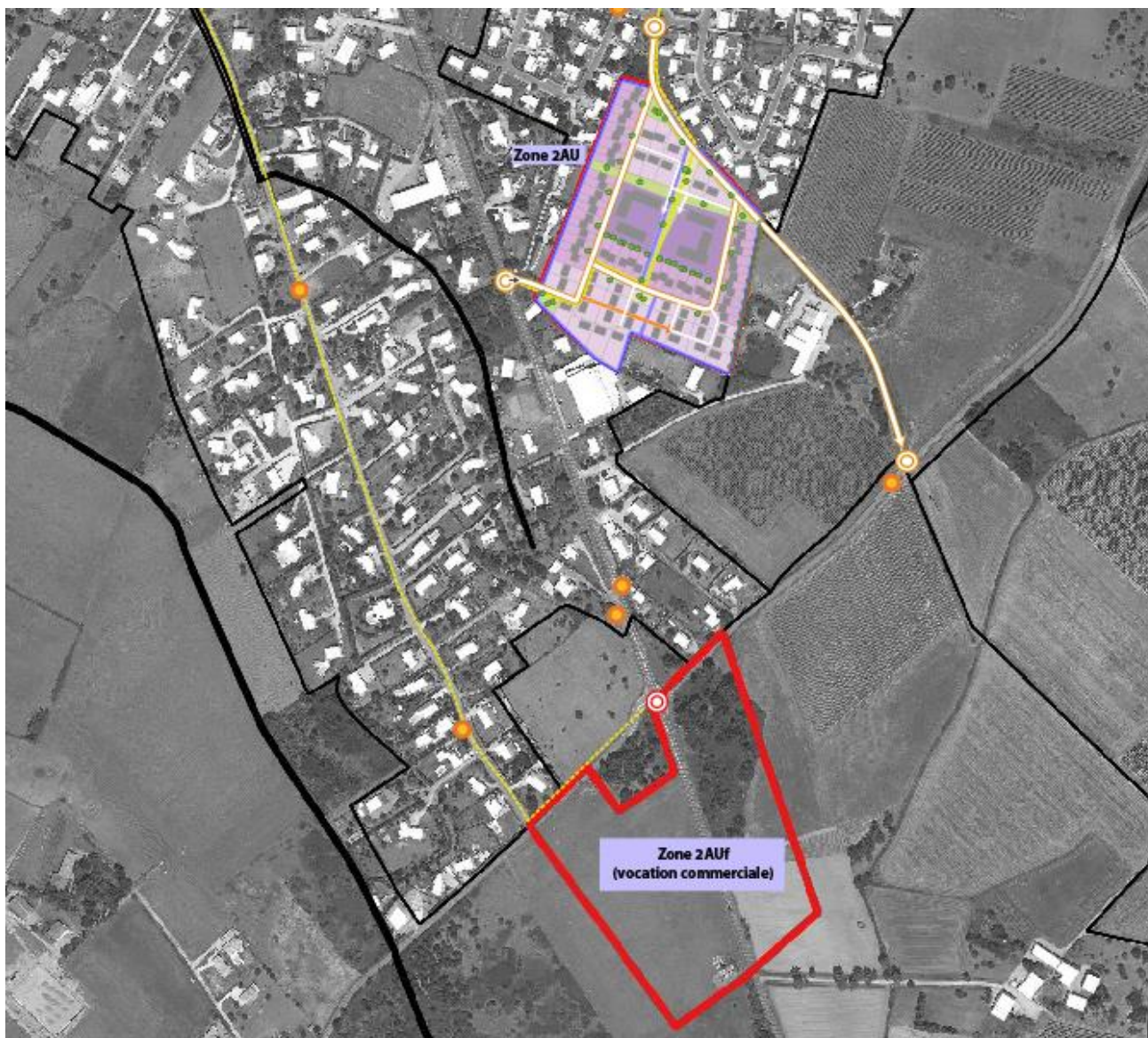




Ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone 2AU, soit fermée à l'urbanisation dans l'attente de la capacité suffisante des équipements au droit de la zone. Aujourd'hui, cette zone présente des insuffisances notables en matière d'adduction en eau potable et en électricité. Elle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif.

L'aménagement de cette zone permet de conforter la vocation résidentielle de cette partie sud-est de la commune (prolongement des deux lotissements situés Rue des Chênes et Rue des Vendanges). Située sur l'axe majeur de développement de la commune (en direction de Toulouse), cette zone répondra aux souhaits de ménages désireux de s'implanter sur cet axe sud et à proximité du lycée. Elle est située à proximité également de la future zone commerciale et artisanale projetée à l'intersection des 4 chemins.

Cette zone 2AU respecte la prescription n°114 du SCoT Nord Toulousain sur les sens privilégiés d'urbanisation traduits de manière schématique sur la cartographie du DOO.





La zone a été découpée en 2 phases d'aménagement successives, une 1^{ère} phase correspondant la zone 1AUL et la 2nd correspondant la zone 2AUL. L'ensemble du secteur va devenir propriété communale à court terme, ce qui assura une parfaite maîtrise de l'aménagement de ce secteur. La commune a fait concourir plusieurs cabinets conseil pour l'accompagner sur le volet pré-opérationnel de l'aménagement interne.

La vocation est exclusivement réservée aux loisirs, aux activités sportives et récréatives et aux équipements d'intérêt collectif au sens large. Un espace sera réservé aux jardins familiaux préférentiellement le long du ruisseau du Verdure. Ces espace constitue le « poumon vert », l'espace de respiration de la commune dans un cadre naturel à proximité immédiate du centre-ville et des équipements structurants (collège, maison de retraite, complexe sportif,...).





La zone 2AUI est une zone naturelle non équipée destinée à une vocation économique. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles en complémentarité avec la Zone d'activités de Saint-Cirq sur la commune limitrophe de Canals. Elle bénéficie d'une localisation stratégique le long de la RD820 (axe départemental Toulouse/Montauban/Paris).

Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des équipements et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.



10. Le Bilan des OAP

Au total en production neuve, il est attendu une production d'environ 409 logements sur les zones 1AU et de 348 logements sur les zones 2AU, soit au total près de 757 unités à l'horizon PLU 2030. Le tableau ci-dessous présente la déclinaison des OAP en matière de diversification du parc de logements. Sur l'ensemble des zones à urbaniser, il est attendu une mixité des formes urbaines (individuels, individuels groupés, habitat intermédiaire et petit collectif) pour satisfaire les besoins des générations actuelles et futures.

Objectif de mixité urbaine										
OAP	Logements individuels purs		Logements individuels groupés dense		Logements collectifs et intermédiaire		Habitat spécifique		TOTAL	
	Nombre de logements	Surface de plancher	Nombre de logements	Surface de plancher	Nombre de logements	Surface de plancher	Nombre de logements	Surface de plancher	Nombre de logements	Surface de plancher
Raisin noir (1AU)	100	13000	50	4000	16	1120	0	0	166	18120
Av. de Toulouse - Nord (1AU)	0	0	0	0	0	0	80	4000	80	4000
Chemin du Buguet (1AU)	16	2080	0	0	0	0	0	0	16	2080
Av. de Grisolles (1AU)	16	2080	0	0	0	0	0	0	16	2080
Av. des Vignerons (1AU)	38	4940	53	4240	40	2800	0	0	131	11980
La Bordette (2AU)	104	13520	14	1120	24	1680	0	0	142	16320
Avenue de Villaudric (2AU)	28	3640	49	3920	0	0	0	0	77	7560
Av. de Toulouse (2AU)	40	5200	47	3760	42	2940	0	0	129	11900
TOTAL ZONES	342	44460	213	17040	122	8540	80	4000	757	74040
Répartition en % des logements à produire	45%		28%		16%		11%		100%	

Conformément aux prescriptions n°113 et 116 du SCoT Nord Toulousain, le PLU entend répondre favorablement aux exigences de réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins urbaines et de densification des zones urbanisées et à urbaniser. Pour rappel, il est attendu une densité de 20 à 30 logements/ha sur les communes identifiées en pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT. Les orientations du PLU de Fronton vont en ce sens. Au regard des 757 logements projetés sur la période 2016/2030, il est envisagé une consommation foncière de 33,08 ha, soit une densité brute de l'ordre de 22,9 ha.



Objectif de densité urbaine					
OAP	Superficie en ha	Nombre moyen de logements attendus	Surface de plancher en m²	Densité brute à l'échelle de la zone AU en logements par ha	Densité brute en surface de plancher par ha en m²
Raisin noir (1AU)	9,08	166	18120	18,28	1996
Av. de Toulouse - Nord (1AU)	1,66	80	4000	48,19	2410
Chemin du Buguet (1AU)	0,74	16	2080	21,62	2811
Av. de Grisolles (1AU)	1,36	16	2080	11,74	1526
Av. des Vignerons (1AU)	4,35	131	11980	30,11	2754
La Bordette (2AU)	7,34	142	16320	19,36	2225
Avenue de Villaudric (2AU)	4,37	77	7560	17,62	1730
Av. de Toulouse (2AU)	4,18	129	11900	30,88	2849
TOTAL ZONES	33,08	757	74040	22,89	2238

Conformément aux prescriptions n°106, 107 et 108 du SCoT Nord Toulousain, le PLU de Fronton entend répondre favorablement aux objectifs de mixité sociale en assurant le développement des logements locatifs et locatifs sociaux (Cf. tableau ci-dessous). Sur les logements attendus, 303 devront constituer des logements locatifs dont 151 en locatif social. Dans chaque zone à urbaniser à vocation résidentielle, le PLU intègre des objectifs de mixité sociale.

Objectif de mixité sociale							
OAP	Superficie en ha	Nombre moyen de logements attendus	Surface de plancher en m²	Surface de plancher en locatif		Nombre de logements en locatif	
				40% en locatif	dt 50% en locatif social	40% en locatif	dt 50% en locatif social
Raisin noir (1AU)	9,08	166	15060	6024	3012	66	33
Av. de Toulouse - Nord (1AU)	1,66	80	4000	1600	800	32	16
Chemin du Buguet (1AU)	0,74	16	2080	832	416	6	3
Av. de Grisolles (1AU)	1,36	16	2080	832	416	6	3
Av. des Vignerons (1AU)	4,35	131	12420	4968	2484	52	26
La Bordette (2AU)	7,34	142	16320	6528	3264	31	15
Avenue de Villaudric (2AU)	4,37	77	7560	3024	1512	57	28
Av. de Toulouse (2AU)	4,18	129	11900	4760	2380	52	26
TOTAL ZONES	33,08	757	71420	28568	14284	303	151

Objectif de réhabilitation / sortie de vacance :

Au dernier recensement INSEE de 2014, la commune comptait 172 logements vacants, soit 6,7% du parc total. La commune s'est fixé pour objectif dans son PADD d'encourager la requalification du parc ancien par la sortie de vacance notamment en centre-bourg (afficher un objectif de réduction de 20% du parc vacant existant, soit environ 34 logements). Cet objectif n'est pas intégré à l'objectif de production de logements neufs entre 2016 et 2030. En effet, le taux de vacance inférieur à 7% peut-être jugé comme « raisonnable » pour une commune telle que Fronton. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance situé entre 6 et 7%, correspond à un seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- Les logements disponibles, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente ou de la location (qu'ils soient neufs ou anciens) ;
- Les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet des travaux ou en attente de règlement de succession ;
- Les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux). Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation

La vacance est un phénomène complexe qui recouvre des réalités multiples selon sa définition, sa durée ou encore sa proportion. Le parc vacant est aussi profondément hétérogène suivant le contexte local et la situation du marché du logement.

Le parc de logements vacants sur Fronton présente deux typologies :

- Les logements vacants inadaptés et vacants depuis plus de 3 ans. Ils traduisent une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population. Une partie de ces logements est concentrée dans le centre-bourg.
- Les logements vides qui s'inscrivent dans la rotation /renouvellement du parc de logements (vente, succession, vacance courte,...) pour répondre à de nouveaux besoins.

III. Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Dispositions dans les OAP

Principes d'accès et de desserte

Sur chaque OAP, les principes d'accès et de desserte sont précisés afin de hiérarchiser le réseau viaire (double sens, sens unique, allée de riverains ...), de prendre en compte l'aménagement de carrefours sécurisés, d'intégrer des cheminements piétons/cycles et d'anticiper une desserte à plus long terme de secteurs limitrophes à l'OAP. Des principes d'espaces publics fédérateurs sont également précisés dans la majorité des OAP.

Principes d'occupation de l'espace

Sur chaque OAP, les principes de l'occupation de l'espace sont précisés qu'il s'agisse d'opérations mixtes, de logements collectifs, d'habitat mitoyen ou pavillonnaire. Une réflexion à l'échelle de l'ensemble des OAP a été menée pour assurer une meilleure répartition des formes urbaines et une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Ces différentes formes urbaines favorisent une mixité sociale au sein de la commune.

Objectifs du PADD

Développer les modes doux notamment entre les différents pôles d'emplois, d'équipements et les secteurs résidentiels.

Assurer l'accessibilité aux services administratifs, aux écoles, aux commerces, aux équipements culturels et sportifs pour tous, y compris ceux qui ne voudraient pas faire usage de la voiture.

Rendre à l'espace public sa vocation de lieu d'échange et de contact.

Limiter les déplacements véhiculés en développant les modes doux, en priorité entre les différents pôles d'équipements et d'habitat, notamment au sein des nouvelles zones à urbaniser. Cet objectif vise également à conforter l'offre de loisirs sur la commune en lien avec les activités de promenades et de randonnées.

Valoriser la desserte en transports collectifs disponibles sur la commune.

Adapter et diversifier l'offre de logements aux besoins des générations actuelles et futures dans un souci de mixité urbaine et sociale.

Permettre la production (neuf et réhabilitation) d'environ 1 110 logements sur la période 2016-2030 en lien avec l'objectif d'accueillir 2 640 habitants supplémentaires.

Encourager et diversifier l'offre de logements, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, à proximité du centre (individuels purs, individuels groupés, habitat intermédiaire et petits collectifs).

Développer l'offre de logements sociaux et de résidences principales en locatif sur la commune en lien avec les objectifs du SCoT Nord Toulousain.

Favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants et aux personnes âgées en proposant des biens adaptés à ces catégories de population (revenus, proximité du centre, etc.).



Dispositions dans les OAP

Principes paysagers et environnementaux

Sur chaque OAP, des principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de maintenir/créer des espaces verts ou jardins, des alignements arborés, des vues remarquables, de maintenir des boisements existants, de prendre en compte la gestion des eaux pluviales, etc.



Objectifs du PADD

Promouvoir un projet urbain durable et économe en espace.

S'orienter vers une réduction de la taille moyenne des parcelles par logement neuf sur la période 2016-2030 de l'ordre de 30% par rapport à la période 2004-2015, soit un passage de 913m² à 432m² en moyenne, en compatibilité avec les attentes du SCoT.

Gérer les transitions entre l'espace bâti, les espaces agricoles et viticoles et les corridors écologiques.

Maintenir les rares écrins boisés [...].

Dans les secteurs de projet d'urbanisation, prévoir des principes de renaturation (création d'espaces cultivés, création d'espaces boisés, création de haies vives composées d'essences locales) qui permettent de faire le lien avec la Trame Verte et Bleue identifiée aux abords.

Préserver et valoriser les vues lointaines sur les terres viticoles.

Dans les secteurs de projet d'urbanisation, prévoir des principes paysagers visant à maîtriser les implantations bâties, à orienter les voies de desserte dans le sens d'une perspective intéressante (dans l'axe des vues identifiées) et à ménager des espaces verts ouverts et belvédères à partir desquels les vues remarquables sont accessibles au public.

Dans les secteurs de projet d'urbanisation, prévoir des principes paysagers visant à accompagner les implantations bâties et à garantir leur insertion dans le paysage. Travailler sur la qualité des espaces publics et la végétalisation du quartier.



Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le règlement

Voir la partie « évaluation environnementale » (livre 4 du Rapport de Présentation) pour des compléments d'analyse détaillée de la traduction des objectifs environnementaux et paysagers dans le PLU

I. Organisation générale des pièces réglementaires du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine des quartiers de Fronton. Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées.

Le document est organisé comme suit :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes / habitat dominant : UA, UB, UC Activités : Uf, Ui Equipements : UE
A URBANISER Dites « 1AU »	1/ ... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : 1AU, 1AU _i , 1AUL Moyen terme : 2AU, 2AU _f , 2AU _i , 2AUL
AGRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	Agricoles : A STECAL : Avr, An, At, Ag
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	Naturelles : N, N _p Naturelles de loisirs : Nl

Sont insérés dans le corps du règlement des schémas explicatifs qui n'ont pas de valeur prescriptive. Ils ne sont donc pas opposables aux tiers.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (Cf. pièce 3 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent sous forme de trames particulières éventuellement complétées de listes d'inventaire (annexées à ce règlement) :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement réservé est un outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI).
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent en annexe (Cf. pièce 4 du dossier de PLU). Le classement sonore des infrastructures figure également en annexe du dossier de PLU.



II. Bilan global des surfaces du PLU



Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.



Le Plan Local d'Urbanisme de Fronton vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein et en continuité directe de la tâche urbaine. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.



Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 11,3 % des surfaces du territoire contre 70,3 % d'espaces agricoles et 18,5 % d'espaces naturels, l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu du caractère de plus en plus urbain du territoire communal.



La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.



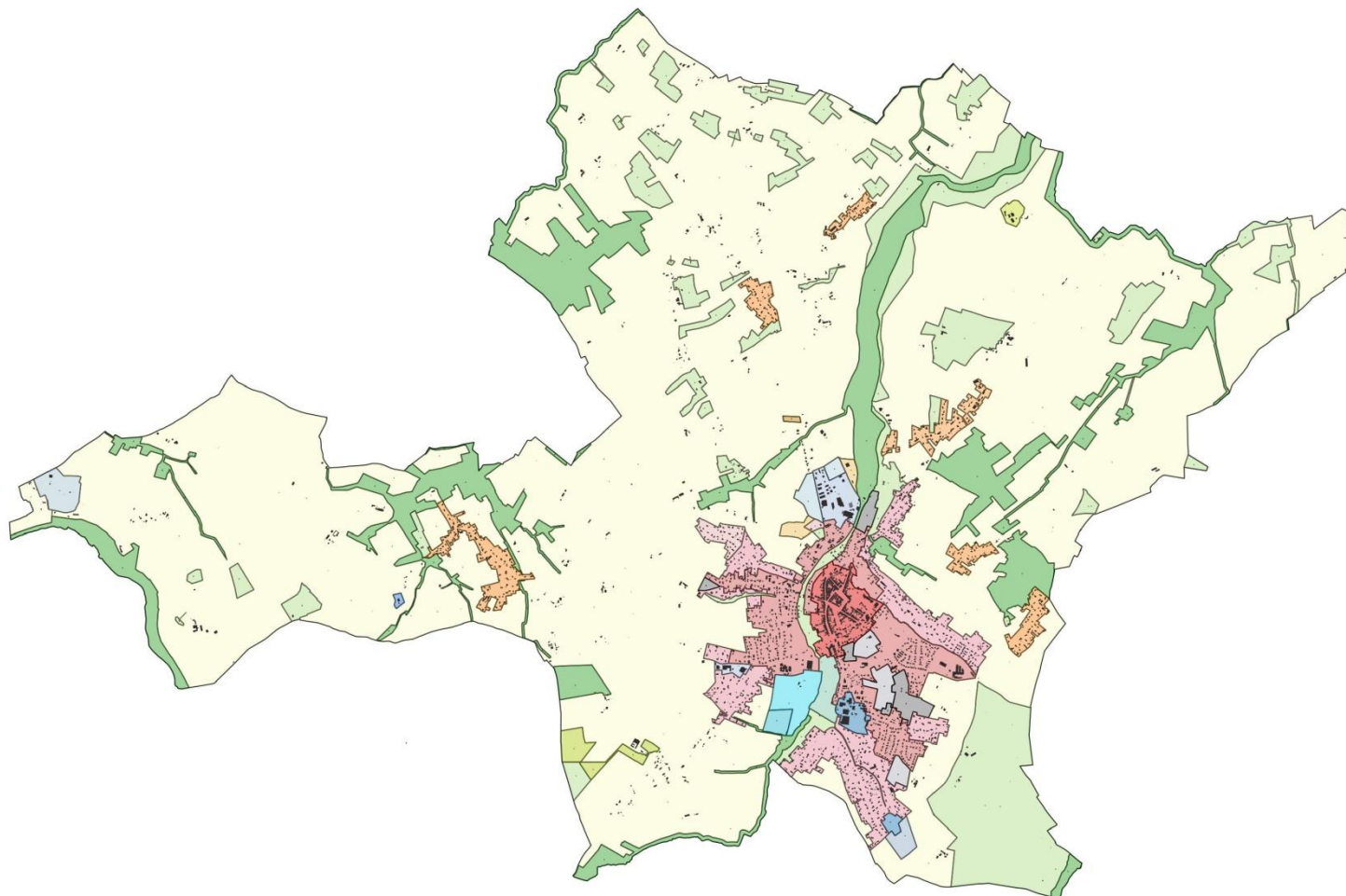
Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. «Inverser le regard » consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

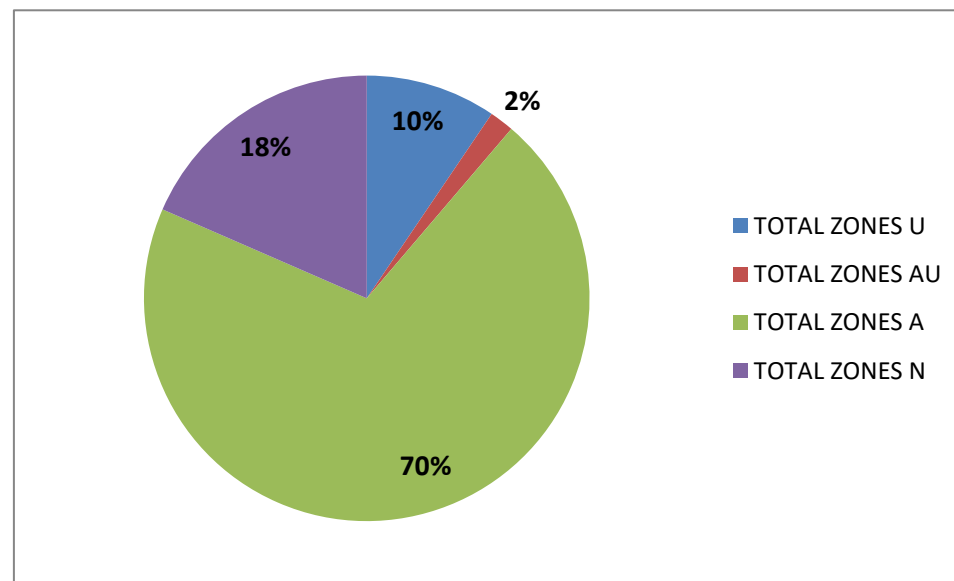
Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le PLU précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

Légende

- UA
- UB
- UBa
- UBae
- UC
- UCe
- UE
- Uf
- Ui
- 1AU
- 1AUi
- 1AUL
- 2AU
- 2AUi
- 2AUf
- 2AUL
- A
- Ag
- An
- At
- Avr
- N
- NL
- Np



ZONAGE	Surface en ha
UA	37,06
UB	143,73
UBa	138,03
UBae	9,63
UC	55,75
UCe	16,85
UE	6,31
Uf	10,45
Ui	18,79
TOTAL ZONES U	436,59
1AU	17,19
1AUI	8,88
1AUL	16,47
2AU	15,89
2AUI	12,36
2AUL	4,90
2AUf	5,72
TOTAL ZONES AU	81,40
A	3 219,73
Ag	0,81
An	3,59
At	13,02
Avr	0,95
TOTAL ZONES A	3 238,11
N	413,60
NI	10,08
Np	426,88
TOTAL ZONES N	850,56
TOTAL	4 606,66



III. Les choix relatifs aux zones urbaines

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.



Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.



Les zones U couvrent au total 10% de la surface communale.



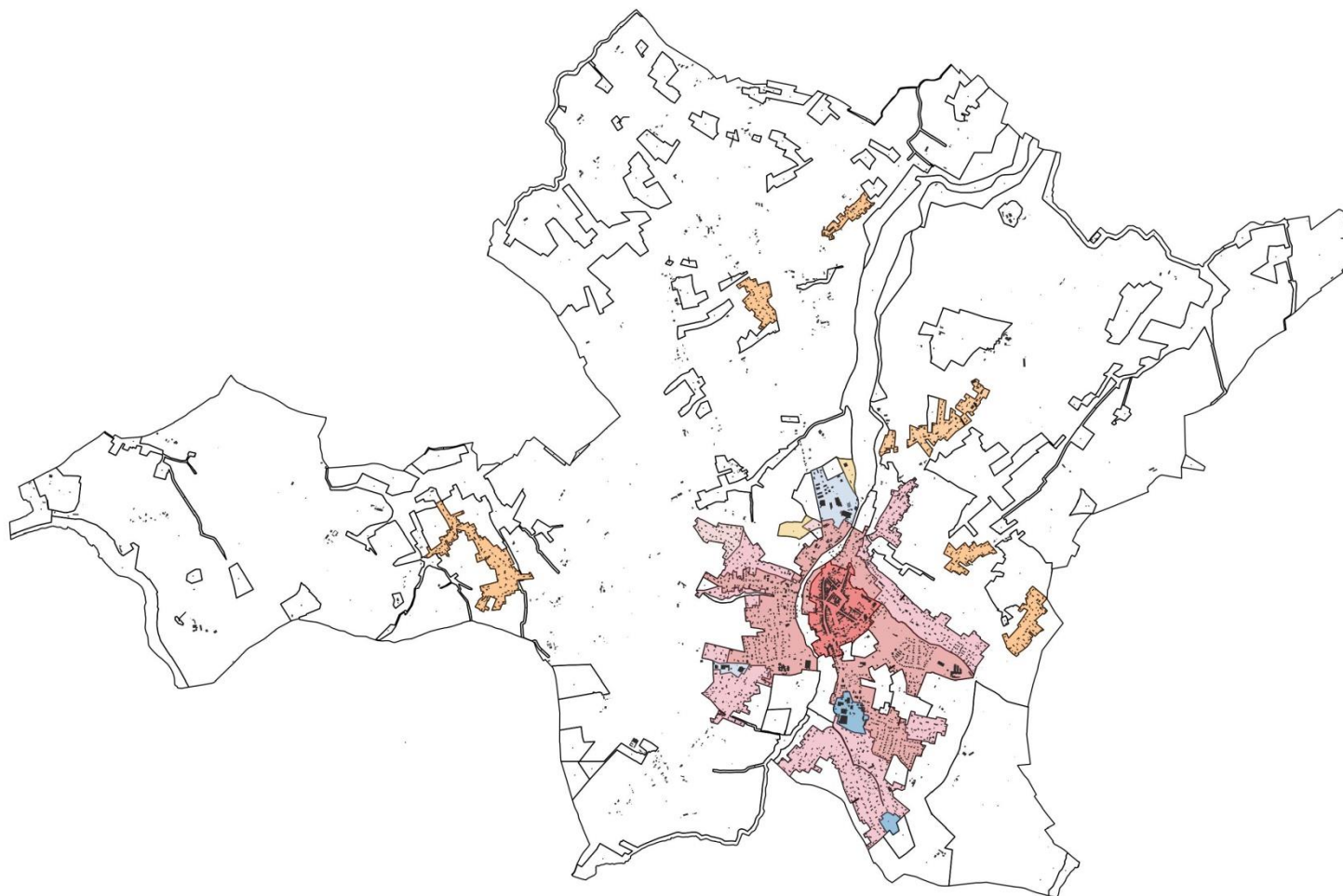
Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque zone urbanisée :

- UA, UB, UC : Vocation mixte mais à caractère résidentiel dominant.
- UE : Vocation d'équipements publics.
- Uf : Vocation commerciale et artisanale.
- Ui : Vocation économique (commerce, industrie, artisanat).



Légende

- UA
- UB
- UBa
- UBae
- UC
- UCe
- UE
- Uf
- Ui
- 1AU
- 1AUi
- 1AUL
- 2AU
- 2AUi
- 2AUf
- 2AUL
- A
- Ag
- An
- At
- Avr
- N
- NL
- Np



1. La zone UA

Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Fronton dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, de commerces, d'activité de services, de bureaux et d'équipements/services publics. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.

Cette zone d'un seul tenant couvre environ 37,1 hectares.

1.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan des équipements/services et de l'habitat.

Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : une densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à favoriser la concentration urbaine :

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UA	Soit à l'alignement / voies Soit en continuité de l'existant	Sur au moins une des deux limites séparatives	Non réglementé	9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Dans ce secteur densément urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs.

Dans cette zone à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Cet article est complété par des préconisations spécifiques pour les éléments repérés comme présentant un caractère patrimonial (voir l'inventaire « Loi Paysage » inséré en annexe du règlement écrit).

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



2. La zone UB

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour du centre-ville de Fronton, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur UB situé en périphérie immédiate du centre-ville de Fronton est desservi par les réseaux et sur lequel le PLU propose d'encourager une densification.
- Le secteur UBa, situé en périphérie du centre-ville de Fronton et occupé majoritairement par un habitat pavillonnaire de densité moyenne et non raccordé à l'assainissement collectif pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Cette zone a une vocation majoritairement résidentielle.
- Le secteur UBae situé en périphérie des secteurs UB et UBa correspond aux secteurs sur lesquels il existe à ce jour une insuffisance en matière d'adduction en eau potable. Il s'agit pour l'essentiel d'une zone résidentielle de faible densité sur laquelle une sur-densification poserait des problèmes de gestion des réseaux.

Cette zone recouvre une surface de 291,4 hectares.

2.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan de l'habitat et des équipements.

Ces secteurs correspondent aux multiples quartiers de la commune présentant des densités variables : une densification intermédiaire est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à accueillir de nouvelles constructions de qualité et à conserver une certaine densité tout en amorçant le développement d'un tissu urbain plus aéré.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UB	De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;	Recul de 3 mètres minimum (tolérance de 0,50m pour les débords de toiture).	50%	7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
UBa	De 10 mètres par rapport à l'axe des	Implantation en limite possible sous condition de hauteur.	30%	



<p>UBae</p>	<p>RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;</p> <p>De 2 à 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.</p>		<p>L'extension et la surélévation des constructions existantes, sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension).</p> <p>Les annexes à la construction principale à usage d'habitation.</p>	
--------------------	---	--	---	--

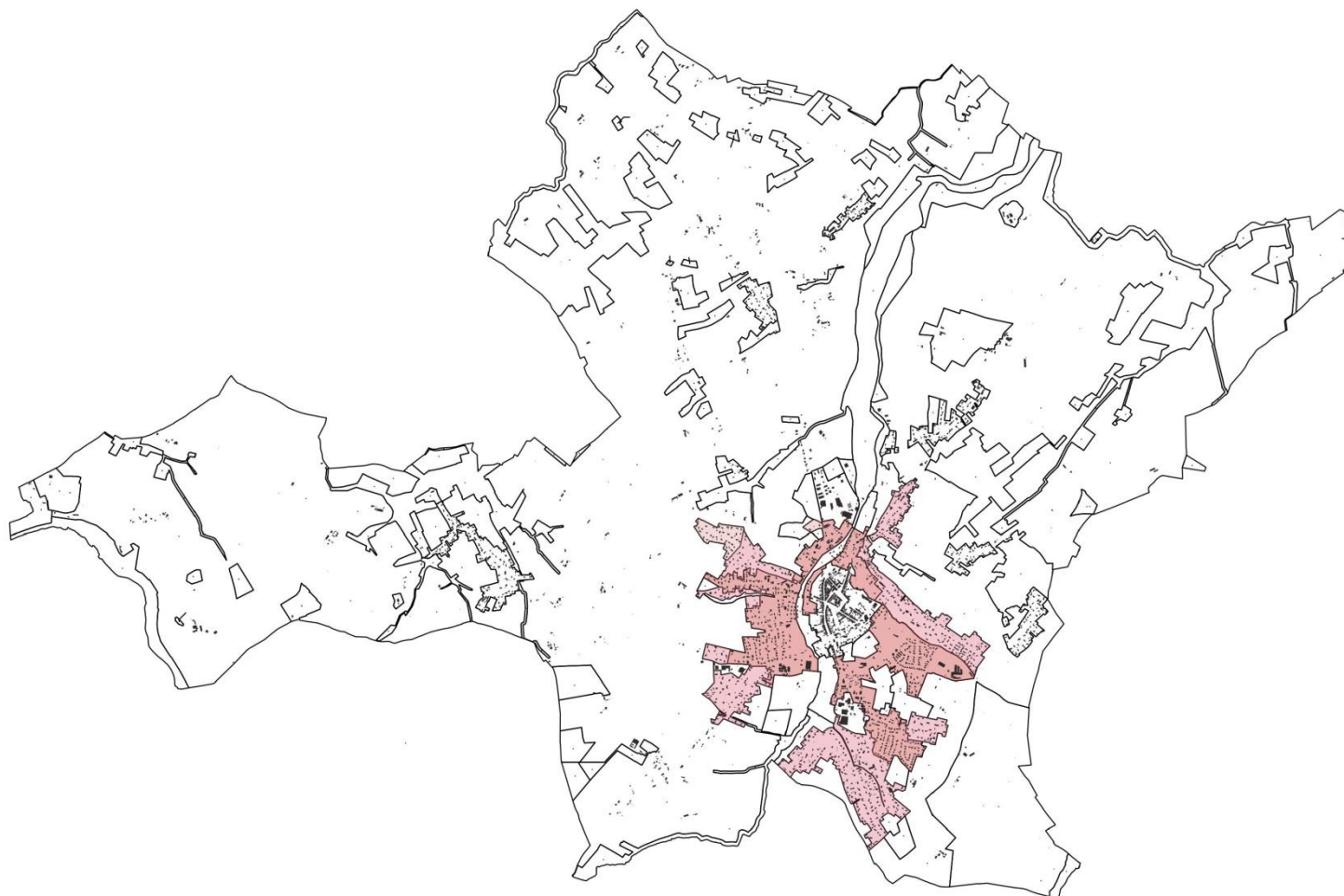
Il s'agit de secteurs présentant des possibilités de développement et de densification importantes (exceptés dans les zones UBae présentant des insuffisances en adduction en eau potable).

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA.

Dans cette zone à dominante résidentielle, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire à UA (souci de cohérence dans les formes urbaines) tout en laissant un peu plus de souplesse. Cet article est complété par des préconisations spécifiques pour les éléments repérés comme présentant un caractère patrimonial (voir l'inventaire « Loi Paysage » inséré en annexe du règlement).

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



3. La zone UC

Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située en périphérie de la tâche urbaine sur les secteurs isolés (Caillol, Boujac, Caudeval, Pierrès, Pourroyes, Rastel et Montpellier), occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat. Les limites des zones UC ont été retravaillées par rapport au PLU actuel au plus près des constructions existantes afin d'éviter les constructions en second rang et plus. Le zonage proposé sur ces secteurs veille à limiter les extensions des hameaux. Seul sur le hameau de Pierrès ont été intégrées au zonage UC une partie des parcelles 381, 382 et 804 pour assurer une cohérence dans l'enveloppe bâtie du hameau. Ces parcelles constituent une dent creuse entre la parcelle 525 bâtie et la parcelle 804 également bâtie. Cet espace résiduel représente une surface de 6 500m² et elles ne sont pas identifiées à la PAC 2013. L'impact sur les paysages et l'agriculture/viticulture est nul.

Cette zone comprend un secteur :

- Le secteur UCe situé également en périphérie du centre-ville. Il souffre d'une insuffisance en matière d'adduction en eau potable. Les nouvelles constructions y sont interdites, seules les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

La zone UC recouvre une surface de 72,6 hectares.

3.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol sont limitées à la vocation résidentielle, aux activités de restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique et à l'artisanat. L'objectif est de conforter la vocation résidentielle de ces secteurs diffus et d'autoriser également le développement d'une offre touristique en lien avec le vignoble du Frontonnais. Par exemple, le hameau de Boujac comprend un espace aqua ludique privé.

Ces secteurs correspondent aux secteurs d'habitat diffus de la commune présentant des densités relativement faibles. Le maintien des formes urbaines existantes est recherché dans la limite de l'enveloppe urbaine bâtie existante.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UC	De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;	En retrait des limites à une distance minium de 3 mètres	CES 1 ^{er} rang : 15 % CES 2 ^{ème} rang : 8%	6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
UCe	De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8		L'extension et la surélévation des constructions existantes, sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 150 m ² de surface de plancher totale	

	mètres pour les autres constructions ; De 6 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.	(existant + extension). Les annexes à la construction principale à usage d'habitation.
--	---	---



Il s'agit de secteurs présentant encore quelques possibilités de comblement de dents creuses (exceptés dans les secteurs UCe – Rastel et Montpellier - présentant des insuffisances en adduction en eau potable).

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA et UB.

Dans cette zone à dominante résidentielle, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire aux zones UA et UB (souci de cohérence dans les formes urbaines) tout en laissant un peu plus de souplesse. Cet article est complété par des préconisations spécifiques pour les éléments repérés comme présentant un caractère patrimonial (voir l'inventaire « Loi Paysage » inséré en annexe du règlement).

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



4. La zone UE

Cette zone est réservée aux équipements structurants de la commune. Elle intègre le cimetière communal et la station d'épuration des eaux usées (STEP). Elle couvre au total une surface de 6,3 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements publics actuels (extensions, nouvelles constructions, ... : le règlement y est particulièrement adapté.

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



5. La zone Uf

Cette zone comprend deux secteurs à vocation commerciale et artisanale situés le long de la RD4 (route de Toulouse). Ils sont tous deux situés au sein du tissu urbain de la ville à proximité des secteurs de développement urbain. Le premier site concerne la zone commerciale dite d'Intermarché implantée en bordure de la principale voie pénétrante de la ville (RD4) sur le secteur du Buguet. La zone est totalement occupée, les deux dernières autorisations d'urbanisme venant d'être délivrées pour l'implantation deux locaux commerciaux du secteur alimentaire et bricolage. Une deuxième zone Uf est matérialisée au document graphique et se situe à l'intersection des 4 chemins le long de la RD4 (croisement RD4/chemin de Groussac et Rte de Villaudric). Une opération commerciale est prochainement attendue sur ce secteur.

Cette zone représente une surface totale de 10,4 ha.

5.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol sont limitées à la vocation commerciale et artisanale et de bureaux. L'objectif est de conforter la vocation économique de ce secteur tout en encourageant via les dispositions réglementaires, un aménagement qualitatif de ces zones (architecture, végétalisation, espace de stationnement/stockage, clôture, rapport à l'espace public, ...). En lien avec les exigences législatives récentes, il est attendu sur ces secteurs une optimisation du foncier en vue de réduire la consommation foncière à des fins commerciales. Ainsi, il est donné une certaine souplesse concernant l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des constructions autorisés dans la zone.

Légende



Zone	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Hauteur maximale des constructions
Uf	De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 et RD29 ; De 5 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.	En limite ou en retrait des limites à une distance minium de 3 mètres	70%	10 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme, la gestion des eaux pluviales l'est également. Des dispositions réglementaires concernant la gestion des débits de fuites sont introduites pour toute construction nouvelle.

Dans cette zone à dominante commerciale, la qualité des espaces et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'enjeu y est fort puisqu'il s'agit d'une entrée de ville stratégique pour la commune. L'article 5 a été travaillé de façon similaire aux zones urbaines (souci de cohérence dans les formes urbaines) mais adapté aux gabarits de construction plus conséquents.

6. La zone Ui

Cette zone comprend les secteurs destinés à accueillir les activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle concerne la zone d'activités économiques de la Dourdenne située en entrée de ville nord le long de la RD4 (Route de Montauban) et la zone artisanale de Cransac située chemin de Cransac (ZAE de compétence communale). La zone de Cransac a vocation à être confortée dans son enveloppement actuelle. La zone d'activités de la Dourdenne quant à elle est la principale zone d'emplois de la commune, elle a vocation à se développer.

Cette zone représente une surface totale de 18,8 ha.

6.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme:

Les occupations du sol sont limitées à la vocation commerciale et artisanale, industrielle, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'objectif est de conforter la vocation économique de ces secteurs tout en encourageant via les dispositions réglementaires, un aménagement qualitatif de ces zones (architecture, végétalisation, espace de stationnement/stockage, clôture, rapport à l'espace public, ...). Une attention particulière est portée à ces deux zones économiques, car elles constituent les deux principales entrées de ville de Fronton (axe Toulouse/Montauban). En lien avec les exigences législatives récentes, il est attendu sur ces secteurs une optimisation du foncier en vue de réduire la consommation foncière à des fins commerciales. Ainsi, il est donné une certaine souplesse concernant l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des constructions autorisés dans la zone.

<i>Zone</i>	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Ui	De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ; De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ; De 0 à 10 mètres des limites d'emprise des autres voies.	En limite ou en retrait des limites à une distance minium de 3 mètres	70%	12 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, avec tolérance à 14 m

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme, la gestion des eaux pluviales l'est également. Des dispositions réglementaires de gestion des débits de fuites sont introduites pour toute construction nouvelle.

Dans cette zone à dominante commerciale, la qualité des espaces et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire aux zones urbaines (souci de cohérence dans les formes urbaines) mais adapté aux gabarits de construction plus conséquents. Des dispositions qualitatives ont été introduites concernant la gestion des espaces libres et plantations, en bordure des voies notamment.

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



IV. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Ces zones correspondent aux secteurs à urbaniser à court, moyen ou long terme. Elles couvrent en tout (surfaces mobilisables directement et réserves foncières) 81,4 hectares (soit 1,8 % du territoire communal et sont localisées au sein et en continuité directe des zones Urbanisées).



Cette zone est découpée en plusieurs secteurs ayant différentes vocations (habitat, loisirs et économique) :



- **1AU** : à vocation principale d'habitat avec distinction en fonction du gabarit des constructions selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
- **2AU** : Elles seront ouvertes à l'urbanisation selon un échéancier à définir à moyen ou long terme après modification/révision du PLU.
- **1AUL** : à vocation sportives, de loisirs et récréatives (Cf. OAP).
- **2AUL** : Elle sera ouverte à l'urbanisation selon un échéancier à définir à moyen ou long terme après modification/révision du PLU.
- **1AU_i** : à vocation économique (industrie, artisanat, commerces et activités de services) - (Cf. OAP)
- **2AU_i** : à vocation économique (industrie, artisanat, commerces et activités de services). Elle sera ouverte à l'urbanisation selon un échéancier à définir à moyen ou long terme après modification/révision du PLU.
- **2AU_f** : à vocation commerciale et activité de services. Elle sera ouverte à l'urbanisation selon un échéancier à définir à moyen ou long terme après modification/révision du PLU.

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».



Léende

	1AU
	1AUI
	1AUL
	2AU
	2AUf
	2AUI
	2AUL

1AU	17,2
1AUI	8,9
1AUL	16,5
2AU	15,9
2AUI	12,4
2AUL	4,9
2AUf	5,7
TOTAL ZONES AU	81,4



1. La zone 1AU

La zone 1AU est non bâtie ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au sein et aux franges de l'espace urbanisé de Fronton. L'aménagement de ces secteurs à dominante résidentielle devra respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales des secteurs environnants, tout en recherchant une densification par rapport aux formes urbaines produites ces dernières années.

Elle représente une surface de 17,2 hectares.

1.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol interdites sont relativement limitées, à l'exception des constructions et installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan des équipements/services et de l'habitat. Afin d'encadrer et de maîtriser au mieux l'aménagement de ces secteurs, il est imposé une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines

Ces secteurs ont vocation à être desservis par les réseaux : une densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à favoriser la concentration urbaine :

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
1AU	<p>De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;</p> <p>De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les</u></p>	<p>Soit sur une limite séparative.</p> <p>Soit en retrait des limites séparatives, à une distance de 2 mètres minimum.</p>	<p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions</p>	<p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif et intermédiaire :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel</u></p>



	<p><u>ilots d'habitat collectif et intermédiaire :</u></p> <p>Non réglementé.</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel groupé :</u></p> <p>La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :</u></p> <p>La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p>		<p>ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p><u>En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.</p>	<p><u>groupé et individuel :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p>
--	--	--	---	---

Dans ce secteur densément urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs.

Dans cette zone, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon à favoriser le développement d'une urbanisation qualitative et respectueuse de l'environnement.

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



2. La zone 1AU

Cette zone comprend les deux secteurs situés de part et d'autre de la zone d'activités de la Dourdenne (entrée de ville Nord de Fronton). Elle a vocation à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales.

Cette zone représente une surface totale de 8,9 ha.

2.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol sont limitées à la vocation commerciale et artisanale, industrielle, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'objectif est de conforter la vocation économique de ces secteurs tout en encourageant via les dispositions règlementaires, un aménagement qualitatif de ces zones (architecture, végétalisation, espace de stationnement/stockage, clôture, rapport à l'espace public, ...). Une attention particulière est portée à cette zone économique, car elle constitue l'une des deux principales entrées de ville de Fronton (axe Montauban). En lien avec les exigences législatives récentes, il est attendu sur ce secteur une optimisation du foncier en vue de réduire la consommation foncière à des fins commerciales. Ainsi, il est donné une certaine souplesse concernant l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des constructions autorisés dans la zone.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Ui	<ul style="list-style-type: none"> • De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ; • De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ; • De 0 à 10 mètres des limites d'emprise des autres voies. 	En limite ou en retrait des limites à une distance minimum de 3 mètres	70%	12 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, avec tolérance à 14 m

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme, la gestion des eaux pluviales l'est également. Des dispositions règlementaires de gestion des débits de fuites sont introduits pour toute construction nouvelle.

Dans cette zone à dominante commerciale, la qualité des espaces et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire aux zones urbaines (souci de cohérence dans les formes urbaines) mais adapté aux gabarits de construction plus conséquents. Des dispositions qualitatives ont été introduites concernant la gestion des espaces libres et plantations.

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



3. La zone 1AUL

La zone 1AUL est une zone naturelle non équipée destinée à vocation d'équipements publics/privés, d'activités de loisirs, récréatives et sportives. Cette zone à vocation à devenir le parc urbain de la ville de Fronton, véritable poumon vert à proximité du centre-ville et aux abords du pôle d'équipements scolaires et sportifs de la commune. Elle est localisée en bordure du ruisseau du Verdure, trame bleue en milieu urbain, support d'activités récréatives, sportives et ludiques. Elle accueillera également un espace dédié aux jardins familiaux en lien avec le ruisseau du Verdure. Cette zone est en propriété communale, ce qui assure une parfaite maîtrise de l'aménagement à venir. La commune projette d'implanter de nouveaux terrains de sports pour répondre aux besoins d'une population grandissante, un parcours de santé, des aires de jeux pour les enfants, un parc arboré le long du Verdure, une extension du boulodrome existant. Cette zone pourra à terme consacrer un espace dédié à un éventuel besoin d'agrandissement du collège. Une organisation du stationnement est en cours via le lancement d'une étude programmatique.

Cette zone représente une surface totale de 16,5 ha.

3.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme:

Les occupations du sol sont exclusivement limitées à la vocation de loisirs, sportive et récréative. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations d'aires de jeux et de sports, les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone et les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » pour parcelle sont autorisés dans la zone. Seule l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des abris de jardins sont règlementés.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
1AUL	Non règlementé.	Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.	Non règlementé.	3,5 mètres au faîtage

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme, la gestion des eaux pluviales l'est également. Des dispositions réglementaires de gestion des débits de fuites sont introduites pour toute construction nouvelle.

Dans cette zone à dominante naturelle, la qualité des espaces et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. Des dispositions qualitatives ont été introduites concernant la gestion des espaces libres et plantations.

Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



4. Les zones 2AU

Ce sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à une urbanisation future. Celle-ci est conditionnée par une modification ou une révision du PLU. Les zones 2AU sont fermées à l'urbanisation et le règlement sera défini au moment de son ouverture. L'urbanisation de ces zones pourra être réalisée dès lors que les équipements seront suffisants à proximité de la zone.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent à titre indicatif les principes d'aménagement souhaités, proposent des densités, des modes d'alignement, ainsi que les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Quatre types de zones sont matérialisées au document graphique :

- Les zones 2AU à vocation résidentielle. Elles représentent une surface totale de 15,9 ha.
- La zone 2AUf à vocation commerciale et activités de services. Elle représente une surface totale de 5,7 ha.
- La zone 2AUi à vocation économique (industrie, artisanat, commerces et activités de services). Elle représente une surface totale de 12,4 ha.
- La zone 2AUL à vocation sportive, récréative et de loisirs. Elle représente une surface totale de 4,9 ha.

Dans les zones 2AU et 2AUi, des constructions existantes (à usage d'habitation et économique notamment) sont présentes. Le règlement autorise leurs extensions limitées et les annexes associées. Toutes autres constructions et installations sont interdites.



Légende

UA
UB
UBa
UBae
UC
UCe
UE
Uf
Ui
1AU
1AUi
1AUL
2AU
2AUi
2AUf
2AUL
A
Ag
An
At
Avr
N
NL
Np



V. Les choix relatifs aux zones agricoles

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

Elles couvrent 3 238 hectares, ce qui représente près de 70% du territoire communal. Un équilibre s'instaure entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant des unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres.

La zone A comprend quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) :

- Un secteur « Avr » où la diversité des activités agricoles et viticoles existantes est autorisée au lieu-dit Coudournac. Ce secteur situé à l'ouest de la commune, représente une surface 0,95 ha. Ce secteur a fait l'objet d'un examen en CDPENAF en date du 6 avril 2017 et a reçu un avis favorable. Les règles ainsi définies ont été adaptées au projet et aux besoins de cette ferme viticole.
- Un secteur « An » où les constructions nécessaires à la société existante spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros – commerce interentreprise – de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail est autorisée au lieu-dit Saumaches. Ce secteur situé au Nord-Est de la commune, représente une surface de 3,6 ha. Cette entreprise est implantée sur le territoire depuis 2004 et projette de conforter et développer son site actuel d'exploitation. Aucune extension du site n'est prévue en zone agricole.
- Un secteur « Ag » correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage préconisée sur la commune de Fronton (capacité 20 places) conformément aux dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en Haute-Garonne. Ce secteur situé au Nord de la commune représente une surface de 0,81 ha. La localisation de cette zone a fait l'objet d'une concertation étroite avec la Communauté de Communes du Frontonnais qui en a la compétence. Elle n'intègre aucune parcelle déclarée à la PAC, ce qui ne diminue pas la surface de production AOC/AOP. (cf. chapitre 6 – Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes de lois et des documents d'urbanisme de rangs supérieurs en vigueur)
- Un secteur « At » où les constructions à vocation d'hébergement touristique sont autorisées en lien avec la diversification de l'activité viticole au château Cransac. Ce secteur situé au Sud-Ouest de la commune représente une surface de 13 ha. Il s'agit d'un projet agro-touristique autour de l'œnotourisme. Le Château Cransac a déjà diversifié son activité viticole autour de l'évènementiel. Il s'agit de compléter cette offre en créant un complexe hôtelier, composé d'un hôtel « traditionnel » (50 chambres) et une partie en hébergement insolite dans la partie boisée dans des tonneaux – 16 hébergement insolites (Cf. images de référence fournies par le porteur de projet). Ce projet vient développer l'activité du Château de Cransac et permet également de renforcer les atouts touristiques du vignoble du Frontonnais. Ce projet vient aussi compléter l'offre en hébergement touristique du Frontonnais. La surface du STECAL crée prend en compte uniquement la partie concernée par le projet (Cf. plan masse ci-dessous). Il n'intègre aucune parcelle déclarée à la PAC, ce qui ne diminue pas la surface de production AOC/AOP. Le périmètre du STECAL comprend les parcelles 43, 44 (en partie), 45, 1404, 1406 (en partie), 1409 et une partie de la 1408 là où est implanté le bâtiment servant aux évènements.

La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles agricoles et viticoles.

1.1. Les dispositions du PLU

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classé en zone A. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

L'activité agricole a été au cœur des réflexions durant toute l'élaboration du PLU. Un diagnostic agricole a été réalisé de manière à localiser les sites d'activités, les terres agricoles et les projets de bâtiments agricoles. Tous ces éléments ont largement guidé les réflexions des élus lors de la définition du zonage et de choix de localisation de l'urbanisation de manière à limiter l'impact du projet sur l'activité agricole.

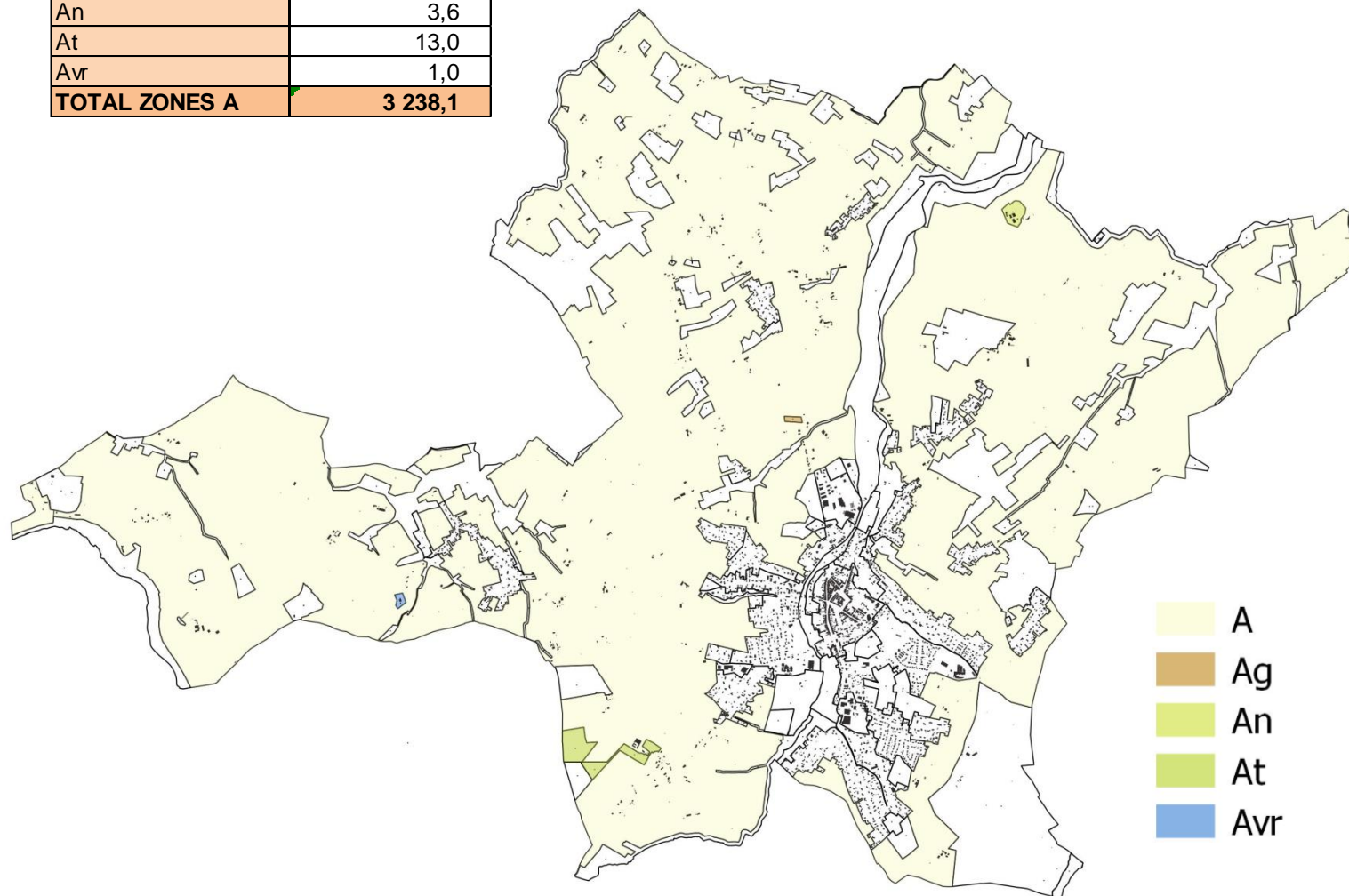
Concernant les constructions d'habitation existantes, le règlement permet une extension et surélévation de 30% de la superficie de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension, hors piscines) et les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale de 60m². Elles sont limitées à deux annexes par unité foncière. Ils devront être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation. Ces extensions ne doivent pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et l'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur des annexes est par ailleurs limitée à 3,5 mètres au faîtage.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
A	Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe : <ul style="list-style-type: none"> • au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62 ; • au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ; • au moins égale 10 mètres des limites d'emprises des autres voies. 	Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.	Non réglementé.	12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.
Avr			CES limité à 2 000 m ²	7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.
An			CES limité à 8 500 m ²	3,5 mètres pour les annexes (au faîtage).
At			CES limité à 3 000 m ²	3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Ag			CES limité à 550 m ²	3 mètres au faîtage

	privées existantes, à modifier ou à créer.			
--	--	--	--	--



A	3 219,7
Ag	0,8
An	3,6
At	13,0
Avr	1,0
TOTAL ZONES A	3 238,1



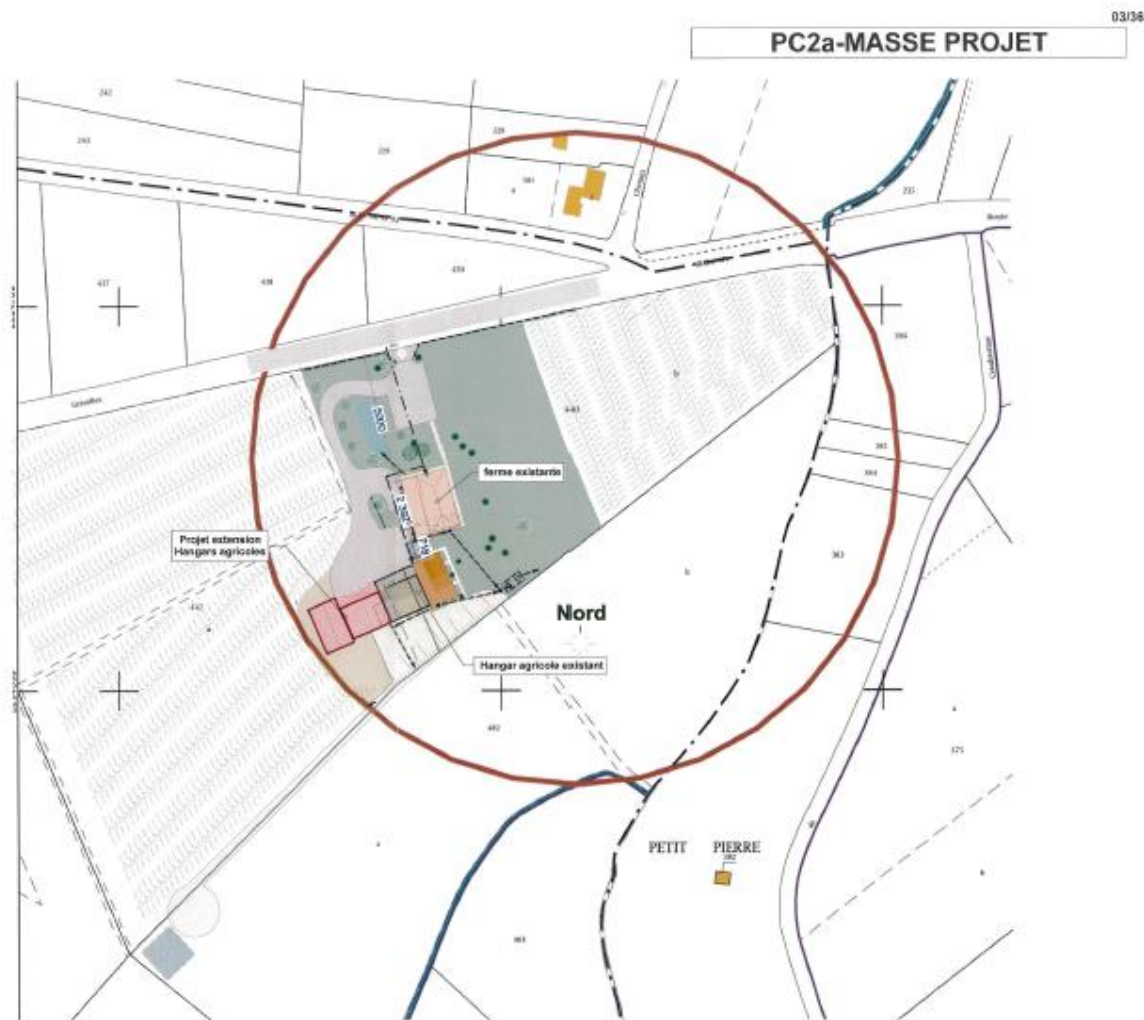
Plan masse de la ferme viticole à Coudournac (secteur Avr) :



03
1:1500

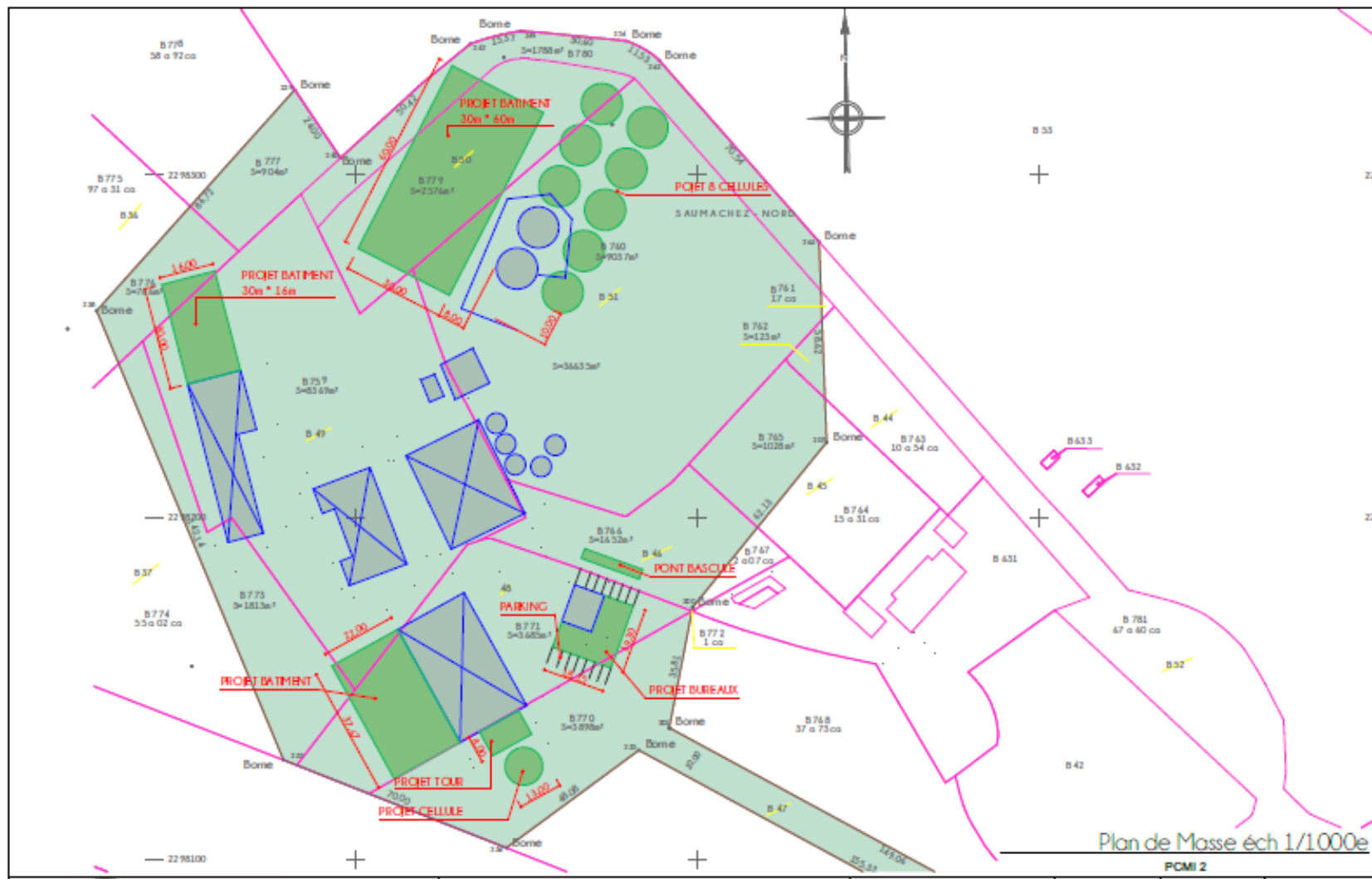
Extension
plateforme

Extension
BÂTIMENT



PROJET FERME VITICOLE À FRONTON - 3866 Route de GRISOLLES - 31620 - FRONTON

Plan masse fourni par l'entreprise de commerce de gros (céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail) (secteur An) :



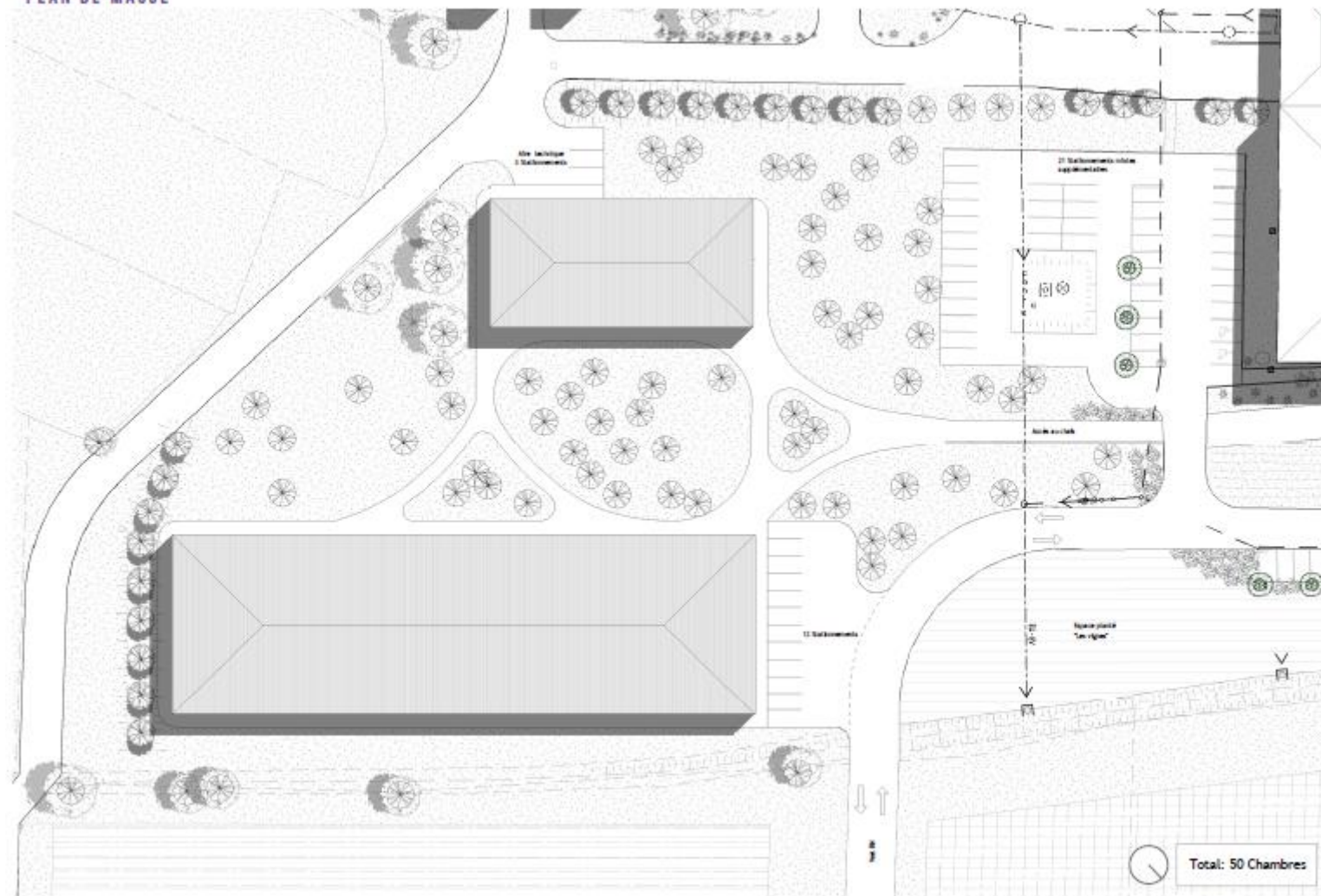
Données fournies par le château Cransac (secteur At) :

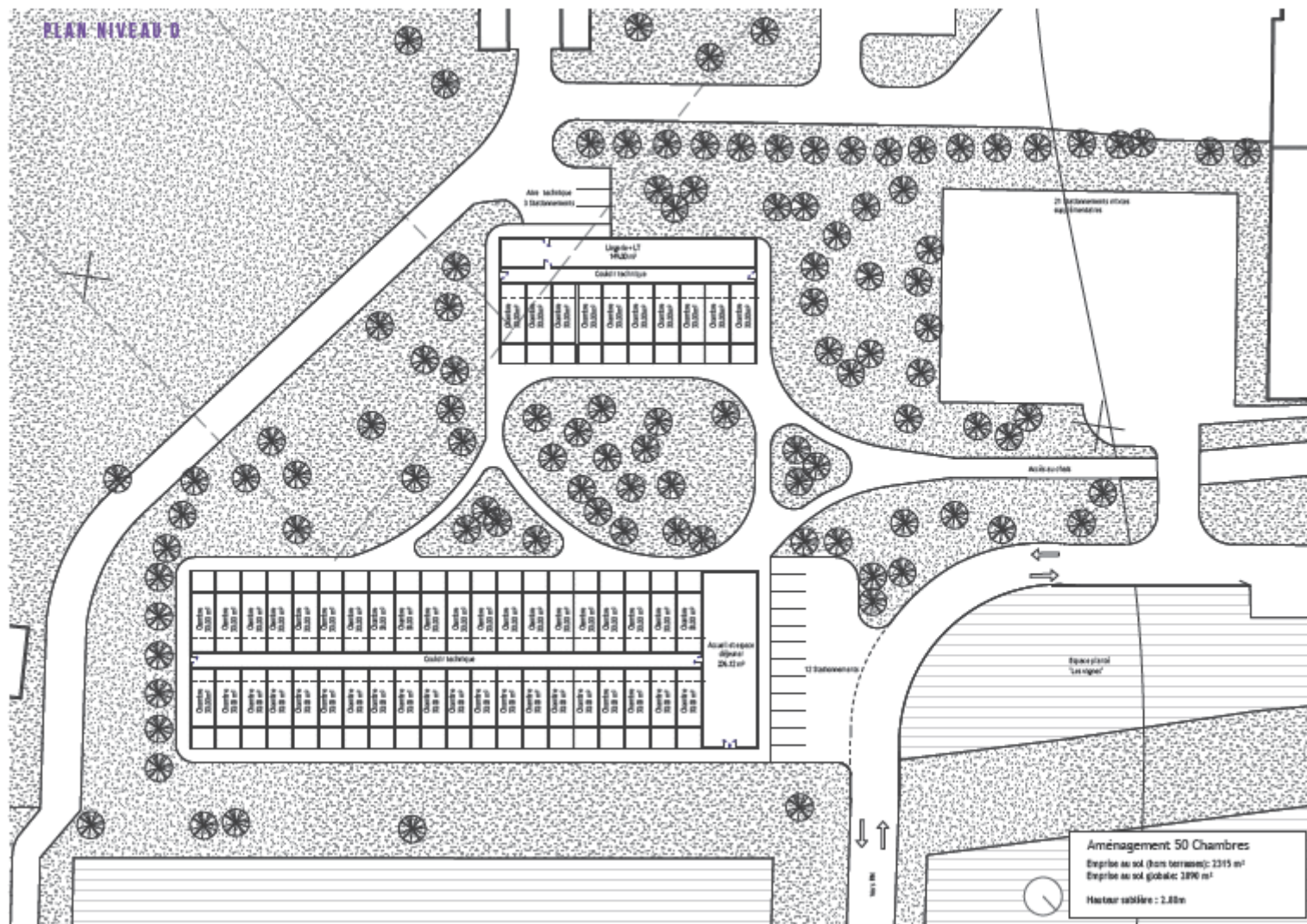
Plan de localisation :



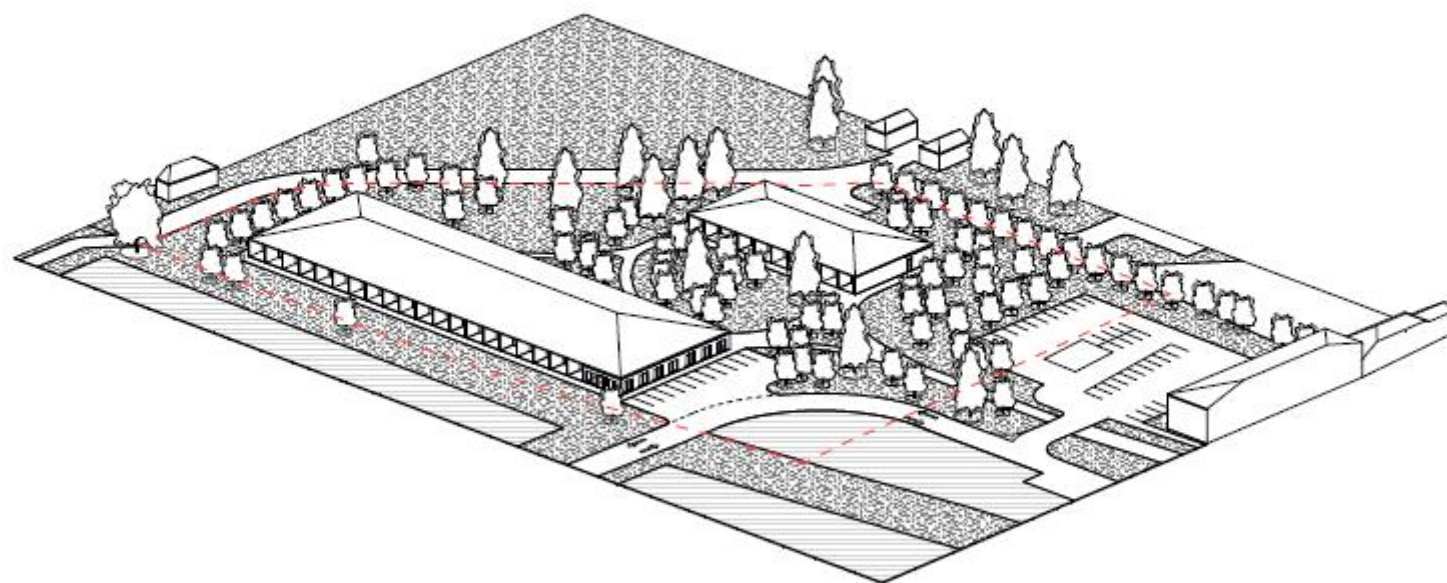
Plans masses du projet :

PLAN DE MASSE





AXONOMÉTRIE



----- Limite du projet

Images de référence de la partie réservée en hébergement insolite :

VUE AÉRIENNE



EXEMPLES DE GÎTES TONNEAUX



VI. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction pourrait avoir un impact paysager et/ou environnemental. La zone N recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces naturels. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles agricoles et viticoles. Ainsi, le règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes et leurs annexes. La superficie globale de zone N représente 850,6 ha.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur « Np » qui rassemble l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal et des zones humides.
- Le secteur « NI » correspond à la zone naturelle de loisirs autour du lac Xeresa.

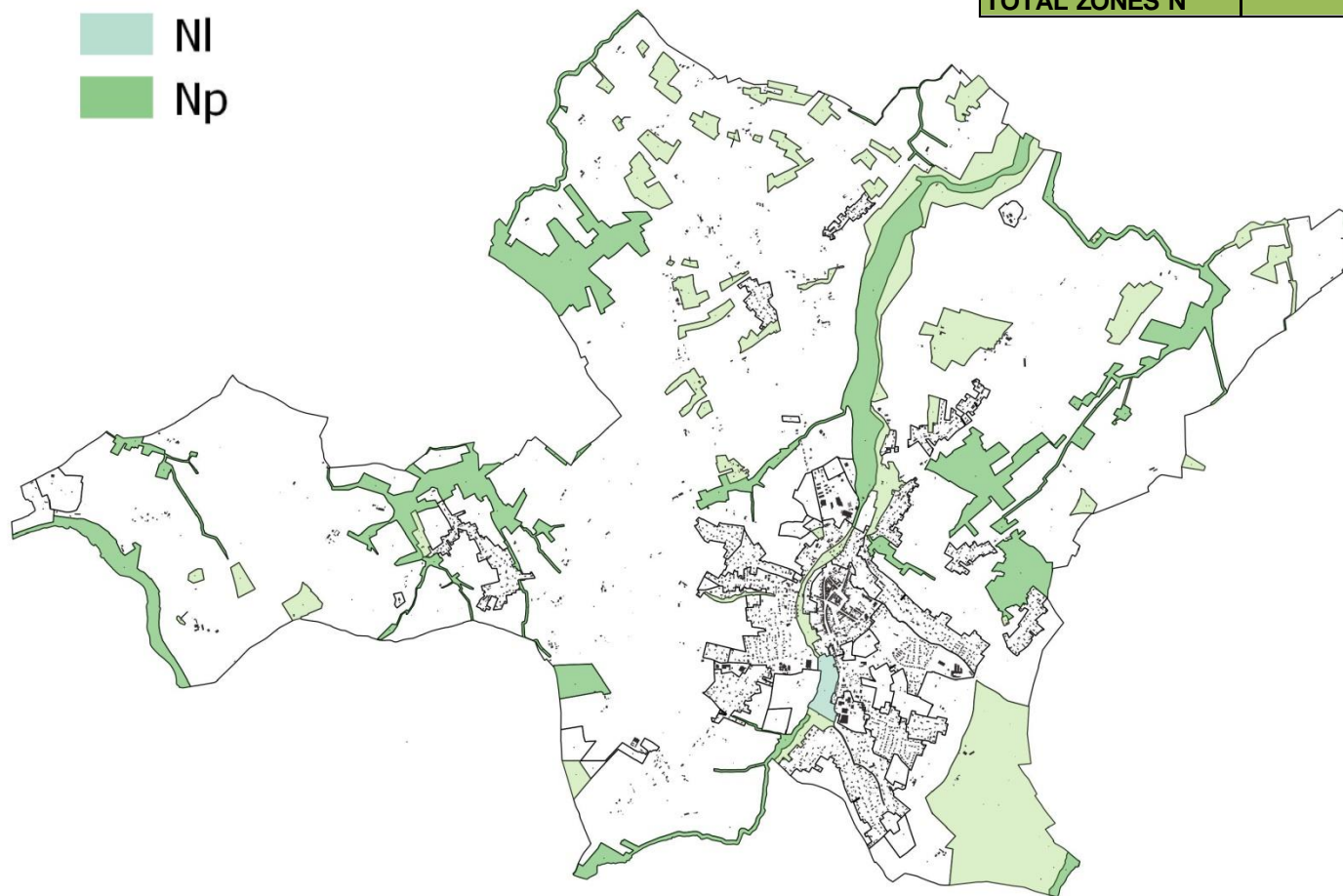
1.1. Les dispositions du PLU

Concernant les constructions d'habitation existantes, le règlement permet une extension et surélévation de 30% de la superficie de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension, hors piscines) et les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale de 60m². Elles sont limitées à deux annexes par unité foncière. Ils devront être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation. Ces extensions ne doivent pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et l'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur des annexes est par ailleurs limitée à 3,5 mètres au faitage.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
N	Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe : <ul style="list-style-type: none">• au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62 ;• au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;• au moins égale 10 mètres des limites d'emprises des autres voies.	Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.	Non règlementé.	7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions. 3,5 mètres pour les annexes (au faîtage).
Np		Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.		
Nl				



N
NI
Np



N	413,6
NI	10,1
Np	426,9
TOTAL ZONES N	850,6

VII. Les choix relatifs aux Espaces Boisés Classés



L'outil de protection au titre des Espaces Boisés Classés (article L113-1, L113-2 et L121-7 du Code de l'Urbanisme) permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.




La commune de Fronton est faiblement boisée : quelques boisements isolés sont présents en milieux agricoles ou viticoles et des boisements alluviaux sont implantés en continuité des bergers des cours d'eau : ils constituent un patrimoine naturel et paysager ordinaire, toutefois leur protection pour partie est utile à la valorisation non seulement des continuités écologiques mais aussi à l'intégration paysagère des constructions existantes.



Sur les 28 ha d'EBC initialement tramés dans l'ancien PLU, 16,3 ha ont été maintenus dans ce PLU au titre des EBC et 51,6 ha ont été ajoutés sous la protection au titre des éléments patrimoniaux (cf ci-après).

Légende

 Espace boisé classé



Voir la partie « évaluation environnementale » (livre 4 du Rapport de Présentation) pour les compléments d'analyse

VIII. Les choix relatifs aux secteurs concernés par des risques



La trame d'information sur la présence d'un risque naturel ainsi que les zonages des Plans de Prévention des Risques naturels sont reportés au plan de zonage. Les servitudes associées sont annexées au PLU.



Voir la partie « état initial de l'environnement » (livre 1 du Rapport de Présentation) pour l'état des lieux
Voir la partie « évaluation environnementale » (livre 4 du Rapport de Présentation) pour les compléments d'analyse



IX. Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLU :

- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La typologie des éléments patrimoniaux est riche sur la commune de Fronton. Afin de traduire les enjeux liés à la valorisation de ce capital qui fait l'intérêt de la qualité du cadre de vie de la commune, le PLU identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Grands domaines et maisons bourgeoises

- Les domaines viticoles et leurs plantations
- Les châteaux et leurs parcs
- Les maisons de maître et leurs parcs

Grands édifices publics

- La Halle
- La Mairie
- L'ancienne Ecole
- La maison des vins

Grands édifices publics et cultuels

- L'église

Places publiques

- Mails arborés

Patrimoine industriel du XXème siècle

- Les anciens abattoirs

Patrimoine rural

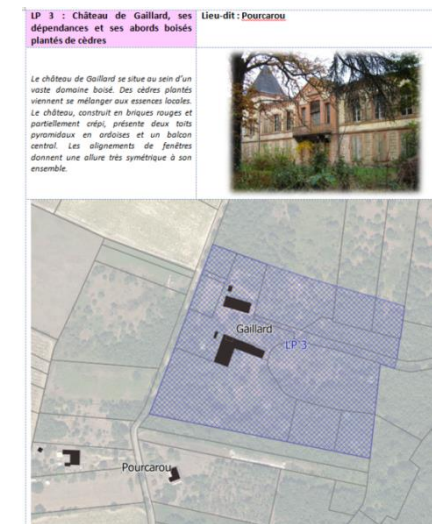
- Les cabanes de vigne
- Les pigeonniers

Edicules vernaculaires

- Les croix de chemin
- La Bascule
- Les puits

Patrimoine végétal

- Alignements de platanes
- Arbres remarquables isolés
- Parcs et jardins en ville
- Ecrins boisés de respiration en ville



Voir la partie « évaluation environnementale » (livre 4 du Rapport de Présentation) pour les compléments d'analyse

X. Les choix relatifs aux bâtiments pouvant changer de destination

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

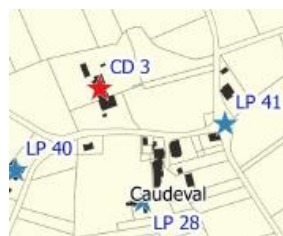
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Quatre bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés sur la commune de Fronton. Ces bâtiments sont situés sur les secteurs de Jouaninels, Caudeval et Route de Fabas. Les projets envisagés concernent les secteurs de l'évènementiel, l'activité touristique et les salles d'art et de spectacles. Le règlement a été adapté et autorise uniquement les constructions et installations ci-dessous :

- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation ;
- les entrepôts liés aux destinations autorisées ;

La commune ne souhaite pas encourager la transformation d'anciens bâtiments agricoles en maison d'habitation qui participerait au mitage de l'espace agricole et naturel. La commune a fait le choix de ne prendre en compte que les projets connus à ce jour et modifiera son PLU au moment voulu, dès lors qu'un projet sera suffisamment avancé et étudié en concertation avec la municipalité.



XI. Les choix relatifs aux emplacements réservés



La commune de Fronton a choisi dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de matérialiser au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public et du renforcement des équipements (voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, etc.).

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement envisagé sur la commune.



La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis de réaliser la mise à jour des emplacements réservés du précédent Plan Local d'Urbanisme. Certains emplacements ont donc été supprimés et de nouveaux emplacements introduits.



La suppression d'emplacements réservés résulte pour leur quasi-totalité de l'acquisition et/ou de la réalisation de ceux-ci par la commune. Certains emplacements réservés ont été supprimés en lien avec l'abandon du projet en question, soit en lien avec la redéfinition de la stratégie urbaine par la révision générale du PLU.



Numéro ER	Désignation	Surface en m²
1	Création chemin piétonnier. Emprise=5m	295,86
2	Elargissement du Chemin du Buguet. Emprise=12m	458,98
3	Elargissement du Chemin du Buguet. Emprise=12m	658,97
4	Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric	2143,91
5	Accès à la zone verte et parking éventuel de déstasse	14481,11
6	Elargissement du Chemin du Buguet. Emprise=12m	925,3
7	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1727,82
8	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	76,52
9	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	47,64
10	Elargissement RD71A - Route du Terme. Emprise=9m	1266,13
11	Créer voie de sécurité desserte école maternelle+prolongement rue de la Garenne	200,22
12	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	66,07
13	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	108,76
14	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	976,34
15	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	1024,02
16	Giratoire de la Dourdene (RD4)	997,49
17	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6). Emprise=9m	358,91
18	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6). Emprise=9m	391,25
19	Elargissement du Chemin de Standinats. Emprise=9m	94,46
20	Elargissement du Chemin de Standinats. Emprise=9m	129,35
21	Elargissement du Chemin de Standinats. Emprise=9m	178,79
22	Elargissement du Chemin de Standinats. Emprise=9m	794,03



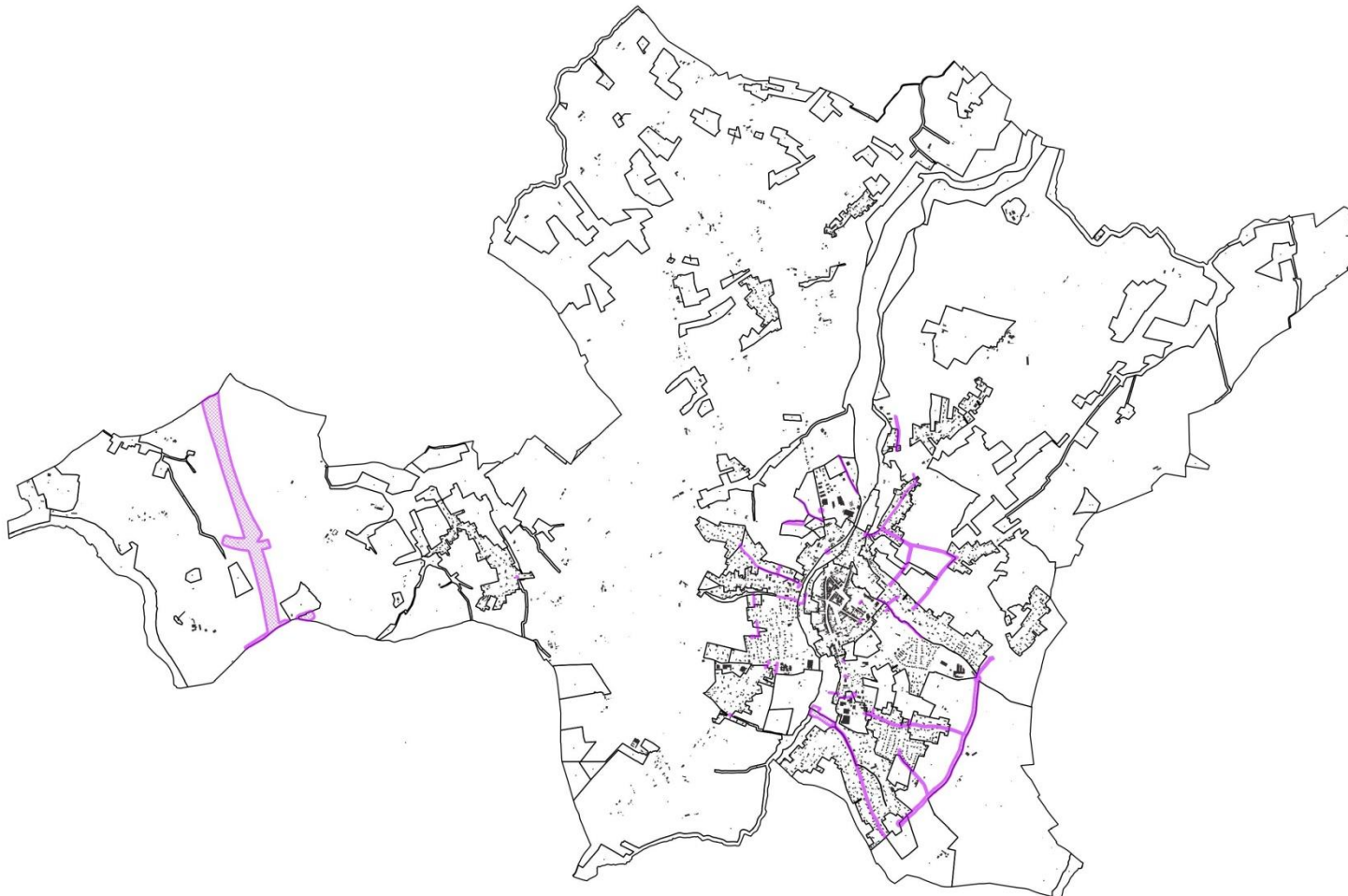
23	Elargissement du Chemin de Standinats. Emprise=9m	289,75
24	Amorce du désenclavement du secteur 1AUa au droit du chemin du Buguet. Emprise=8m	375,68
25	Elargissement route de Fabas et aménagement carrefour (RD47B). Emprise=9m	1457,36
26	Extension du cimetière	4644,08
27	Elargissement de la Route de Campas (RD4E)	707,54
28	Elargissement chemin d'Achat. Emprise=7m	782,9
29	Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD.4/RD.87)	2143,88
30	Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade	134,78
31	Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11)	265,29
32	Création d'une voie de désenclavement de la zone de loisirs. Emprise=9m	952,53
33	Réhabilitation du chemin piétonnier. Emprise=4m	608,11
34	Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B). Emprise=12m	691,63
35	Elargissement du Chemin du Buguet. Emprise=12m	389,61
36	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	743,62
37	Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol. Emprise=4m	173,67
38	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats	178,77
39	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes	157,71
40	Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats	40,4
41	Aménagement d'un chemin piétonnier (3m. de large)	1809,02
42	Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av.des vigneronns et l'av. Saint Exupéry	997,49
43	Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmondan	136,42
44	Aménagement d'un chemin piétonnier. Emprise=3m.	490,67
45	Aménagement d'un chemin piétonnier. Emprise=3m.	438,29
46	Aménagement d'un chemin piétonnier. Emprise=3m.	325,86
47	Amorce de voirie (10m de largeur)	933,48
48	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres	96,98
49	Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric	47,83
50	Elargissement RD71A - Route du Terme. Emprise=9m	1157,8
51	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	27,84
52	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	62,45
53	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1033,56
54	Elargissement du Chemin du Buguet. Emprise=12m	580,05
55	Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult	997,49
56	Amorce de voirie (10m. de large)	185,12



57	Elargissement du chemin de Pourradel. Emprise 15m	2356,75
58	Elargissement du chemin de Pourradel. Emprise 15m	2344,25
59	Elargissement chemin d'Achat. Emprise=7m	2075,17
60	Aménagement et élargissement de l'avenue de Villaudric. Emprise=15m	3243,45
61	Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau	115,49
62	Elargissement du chemin du Binou (3m)	1174,67
63	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	9805,47
64	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	313086,02
65	Aménagement d'un chemin piétonnier (largeur=3m.)	390,66
66	Aménagement et élargissement du chemin de Groussac	44906,11
67	Aménagement d'un chemin piétonnier (10m. de large)	1307,06
68	Aménagement d'un chemin piétonnier. Emprise=3m.	933,48
69	Amorce de voirie (12 m. de largeur)	308,85

Légende

 Emplacement réservé



XII. Secteur de diversité commerciale à protéger

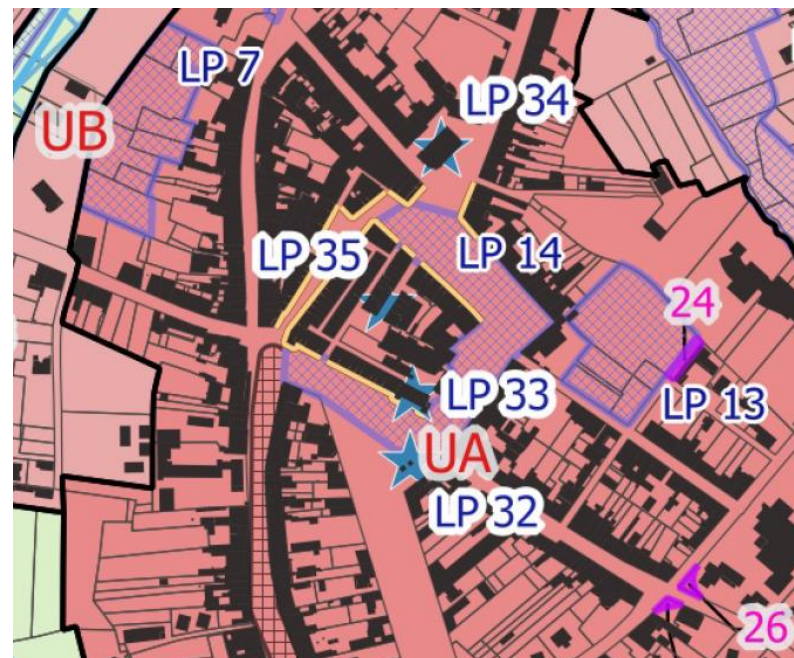
Dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le règlement de la zone UA interdit le changement d'affectation de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles sur certaines rues du centre-ville identifiées comme prioritaires pour le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité en cohérence avec les objectifs du PADD (Cf. axe 3). Les surfaces commerciales doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, plusieurs rues sont repérées au document graphique : rue de la république, esplanade de Marcorelle, esplanade Pierre Campech et place du 11 novembre 1918.



XIII. Secteur de mixité sociale

Dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »

Conformément à la prescription n°106 du DOO du SCoT Nord Toulousain, le PLU entend répondre favorablement aux enjeux de mixité sociale dans les nouvelles opérations de logements attendues à l'horizon 2030. Pour cela, l'article 3 du règlement de la zone 1AU intègre la disposition suivante : « Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L151-15 du CU (sur toutes les zones 1AU), les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux ».

Il est important de rappeler à ce stade que la Communauté de Communes du Frontonnais s'est engagée dans l'élaboration d'un PLH à l'échelle de l'intercommunalité pour la période 2017-2022. Ce document sera approuvé par le conseil communautaire après l'arrêt du PLU. Le PLH fixe pour objectif la production de 80 logements sur 5 ans, soit 16 logements/an. Rien que pour l'année 2017/2018, la commune a rempli les objectifs avec la production de 82 logements sociaux (31 logements chemin de Cotite, 17 logements route de Grissoles, 18 logements sociaux avenue de Villaudric, 16 logements rue de Martrat). Les secteurs identifiés en secteurs de mixité sociale sont le centre-ville et l'avenue des Vignerons, soit au plus près du centre-ville et des équipements, commerces et services. Il n'a donc pas été matérialisé de trame de mixité sociale sur la zone 1AU route de Grissoles.

Légende

Logement/mixité sociale



Chapitre 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. Une recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

II. Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD, la traduction réglementaire et le SCoT Nord Toulousain

1. Rappel des objectifs du PADD

A l'échelle des 3 communes identifiées comme pôles au sein du bassin de vie de Fronton, dont Fronton, il est attendu une production de 4 950 logements par le SCoT Nord Toulousain approuvé en 2012 répartie de la manière suivante :

- Castelnau d'Estrétefonds : objectif maximum de production de 2 500 logements
- Fronton : objectif maximum de production de 1 650 logements
- Boulloc : objectif maximum de production de 800 logements

Trois scénarios de développement pour la période 2016-2030 ont été étudiés par la municipalité afin de préciser le dimensionnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'horizon 2030. La municipalité a retenu le scénario de développement dit « intermédiaire », pour une croissance maîtrisée du territoire communal à l'horizon 2030. Ce scénario se base sur une production de logements supérieure à la tendance au fil de l'eau, mais toutefois inférieure aux objectifs définis par le SCoT Nord Toulousain, soit la création de 80 logements en moyenne par an. Ce dernier tient compte d'une baisse progressive du nombre de personnes par ménage (2,38 personnes/ménage, contre 2,56 en 2013) et permet d'envisager une production d'environ 1 108 logements, soit 79 unités par an et un accueil de 2 637 nouveaux résidents, soit 188 habitants supplémentaires par an. Ce scénario a été retenu par la municipalité car il permet de répondre aux objectifs de croissance définis par le SCoT sur la commune de Fronton et projetés par la municipalité. Il envisage une croissance démographique et résidentielle supérieure à la décennie passée, mais reste en parfaite adéquation avec l'objectif de polarisation défini par la SCoT et le rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du bassin de vie du Frontonnais.

Scénario intermédiaire		2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Evolution 2016-2030	
Nombres de résidences principales	Scénario du SCoT Nord Toulousain à l'échelle de Fronton	2 220	2 440	2 519	2 598	2 677	2 756	2 836	2 915	2 994	3 073	3 152	3 231	3 310	3 389	3 468	3 548	3 627	Globale	Annuelle
																			1 108	79
Nombre d'habitants	Baisse du nombre de personne par ménage observée sur la commune entre 1999 et 2012 : - 0,04 point sur 10 ans	5 700	6 214	6 406	6 598	6 789	6 980	7 171	7 360	7 550	7 738	7 926	8 114	8 301	8 487	8 673	8 858	9 043	2 637	188
	Baisse du nombre de personne par ménage envisagée par l'INSEE à l'échelle nationale : - 0,1 point sur 10 ans		6 150	6 325	6 497	6 668	6 838	7 006	7 172	7 337	7 500	7 661	7 821	7 980	8 137	8 292	8 445	8 598	2 273	162

2. Estimation des besoins fonciers sur la période 2016-2030

Pour la commune de Fronton, le SCoT Nord Toulousain fixe :

- D'une part, un objectif de densité concernant la production de logements de 20 à 30 logements par ha (ou 1 800 à 2 500 m² de surface plancher / ha).
- D'autre part, une consommation foncière maximum de 115 ha à des fins d'urbanisation (toutes destinations - zones AU + dents creuses en U supérieures à 1 ha) pour la période 2011-2030 (Prescription N°115). Une consommation foncière de 23 ha à vocation économique et une enveloppe foncière de 7 ha à vocation commerciale.

Au regard du besoin en logements déterminé pour la période 2016-2030 (1 108 logements à produire), la commune de Fronton se fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la décennie passée afin de lutter contre l'étalement urbain.

	Besoin en logements	Besoins fonciers maximale en ha en fonction des objectifs de densités moyennes du SCoT Nord Toulousain		
		Si 20 logement/ha	Si 25 logements/ha	Si 30 logement/ha
Scénario INSEE 1999-2012	785	39,3	31,4	26,2
Scénario intermédiaire	1 108	55,4	44,3	36,9
Scénario croissance soutenue	1 430	71,5	57,2	47,7

3. Rappel des objectifs du SCOT en matière de surfaces ouvertes à l'urbanisation et de production de logements sur le pôle d'équilibre de Fronton entre 2011 et 2030

Un potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes toutes destinations est estimé à 115 hectares (zones AU et dents creuses supérieures à 1 ha en U). 1 650 logements maximum à produire et une densité de 20 à 30 logements à l'hectare.




Une enveloppe foncière de 23 ha allouée au développement économique et 7 ha pour la vocation commerciale.

Éléments de repère spatial



-  Bassin de vie
-  Zones urbanisées à fin 2010
-  Hydrographie
-  Voie ferrée
-  Autoroute
-  Autoroute en projet
-  Nationale
-  RD structurante
-  RD en projet
-  Projet LGV
-  Liaison transversale

Organiser et préserver une trame verte et bleue

Protéger des espaces naturels



-  Espaces naturels remarquables
-  Espaces naturels de qualité notable
-  Natura 2000

Préserver des continuités écologiques



-  Continuités écologiques bleues
-  Continuités écologiques vertes
-  Portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation)

Mieux distinguer et qualifier les espaces urbains et ruraux

Repérer les limites urbain/rural



-  Couronne verte autour de l'agglomération toulousaine
-  Principales coupures d'urbanisation

Préserver ou améliorer les qualités paysagères



-  Paysages ruraux de qualité
-  Principales entrées de ville

Organiser et encadrer les extensions urbaines sur le territoire


Privilégier les extensions urbaines à partir des villes, villages ou des principaux quartiers (en nombre d'hectares)

-  Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations)
-  Sens privilégié d'extension urbaine mixte

Préciser les extensions urbaines complémentaires pour des destinations spécifiques (en nombre d'hectares)

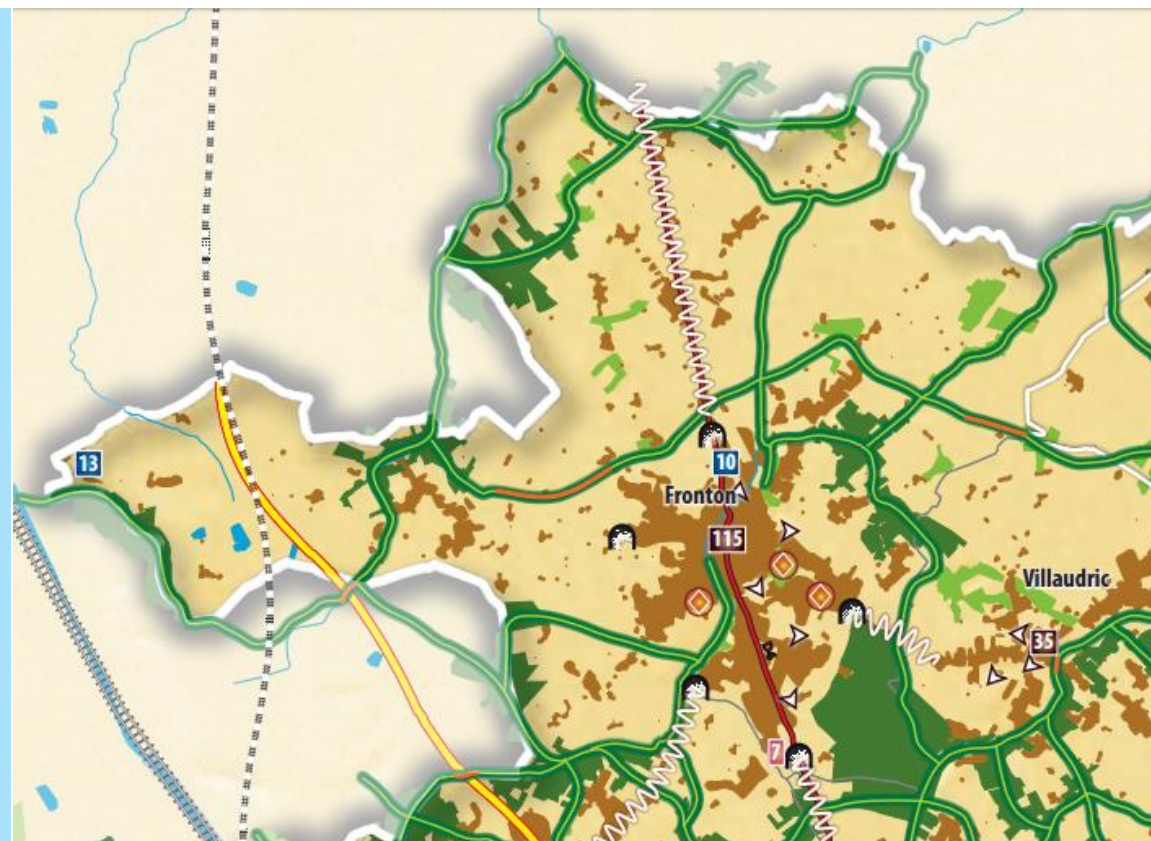
-  Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques
-  Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales

Les extensions spécifiques des activités commerciales (notamment en vue de l'accueil de grandes surfaces) sont quantifiées ici schématiquement et doivent nécessairement se référer aux délimitations plus précises mentionnées au recueil cartographique du DAC inséré au DOO

-  Les équipements majeurs actuels et programmés à très court terme

Sources : Syndicat mixte du SCoT Nord Toulousain, ATD

0 2,5 5km



Pour rappel, le SCoT prévoit une enveloppe foncière maximale de 115 ha à vocation mixte entre 2011 et 2030 pour Fronton. Conformément à la prescription 115 du DOO du SCoT, sont compris dans le calcul l'ensemble des terrains situés en zone AU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine et les dents creuses d'au moins 1 ha.

- Entre 2011 et 2017, aucune zone AU n'a été urbanisée, mais 5,65 ha de dents creuses = ou > à 1 ha ont été consommés, soit 4,9% de l'enveloppe foncière totale allouée par le SCoT pour le développement mixte (habitat/équipements/services). Sur ces 5,65 ha consommés, 75 logements ont été réalisés, soit une densité de 13,3 logements/ha.

Nombre de logements créés	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fronton	85	33	57	52	32	47	102

Source : Données transmises par le service instructeur de la Communauté de Communes du Frontonnais.

- Entre 2011 et 2017, 0,71 ha ont été consommés pour la vocation économique, soit 3,26% de l'enveloppe foncière totale allouée par le SCoT pour le développement économique.
- Entre 2011 et 2017, aucune surface n'a été urbanisée sur l'enveloppe foncière de 7 ha allouée au développement commercial sur la partie Sud de la commune.

4. Compatibilité SCoT/PLU

Sont pris en compte dans le tableau ci-dessous uniquement les zones AU et les dents creuses = ou > à 1 ha, conformément à la prescription 113 du SCoT Nord Toulousain. Sur la vi

	Zones_PLU	Secteurs	Surfaces brutes consommées en zone U	Densité moyenne observée	Nombre de logements commencés	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Instant T0 SCOT (Sept. 2012/2015)	Zones U	3 Lotissements : Route de Cransac, Chemin de Capdeville + Chemin du Buguet (lotissement l'Origan)	5,65	13,3	75	8,4%
	Zones_PLU	Secteurs	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Densification en zone U	Potentiel U (secteur UB)	2 lotissements : chemin de Cotite (31 lots sociaux) + Avenue Jean Bouin (31)	3,02	22,5	62	7,0%
	TOTAL Ha		3,02	22,5	62	7,0%
	Zones_PLU	Secteurs	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Extension urbaine	Zones 1AU	Secteurs centre-ville, Av. des Vignerons, Av. de Grisolles	17,19	23,8	409	45,7%
	Zones 2AU	Secteurs centre-ville, Av. de Toulouse	15,89	21,9	348	38,9%
	TOTAL Ha		33,08	22,9	757	84,6%
2016/2030 => TOTAL U + AU			36,10	22,7	819	91,6%
Sept. 2012/2030 => TOTAL U + AU			41,75	21,4	894	100,0%

Sur la vignette de 115ha destinée au développement mixte sur la commune de Fronton, seuls 41,75 ha seront consommés à l'horizon 2030, soit 894 logements (contre 1650 prévu au SCoT) et une densité de 21,4 logements/ha (467 m² en moyenne par parcelle consommée). Le PLU de Fronton est donc compatible avec les orientations du SCoT en matière de développement urbain.

III. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales

Rappel des objectifs du SCoT concernant la gestion économe de l'espace

Le SCoT Nord Toulousain en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR exige des documents d'urbanisme de favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines :

Prescription 113 : « en intensifiant et en densifiant la construction en premier lieu dans les territoires urbanisés. « Chaque document d'urbanisme fixe un objectif de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés. Il est recherché un objectif de production en zone urbaine le plus important possible pouvant atteindre 20% ou plus de l'objectif total de production de logements à l'horizon 2030. (...) Pour ce faire, lors de l'élaboration ou la révision de tout document de planification urbaine locale, il est engagé une analyse des capacités de densification des zones déjà urbanisées qui détermine le potentiel de renouvellement ou de restructuration urbaine et qui quantifie les disponibilités foncières en zone urbaine, en cohérence avec les objectifs recherchés de densité de la construction (...) ».

Prescription 114 : « en privilégiant une extension urbaine en épaisseur et en continuité des principales zones urbaine. Sauf cas particulier et justifié, les communes proposent des extensions urbaines situées en continuité immédiate des principales parties urbanisées, en particulier du noyau urbain principal, en lui offrant de l'épaisseur et en limitant les extensions en linéaire ». Cf. carte de synthèse des orientations spatialisées.

Disponibilité offerte par le plan de zonage

Mobilisables directement ou indirectement, le Plan Local d'Urbanisme offre, à travers le zonage, différents types de zones « constructibles », mobilisables à court, moyen ou long terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Il s'agit des zones UA, UB et UC destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles.
- les zones 2AU fermées à l'urbanisation dans l'attente du renforcement des équipements et réseaux. Les zones 2AU ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Note : les zones agricoles et naturelles ont une constructibilité limitée car les constructions nouvelles (à vocation non agricole) y sont interdites (seules sont autorisées les extensions et les annexes en lien avec les habitations existantes).

Au PADD, le besoin foncier à des fins d'habitat est évalué à 50,3 ha (hors prise en compte de la rétention foncière et des emprises nécessaires aux voiries et réseaux divers) pour créer les conditions d'atteinte du scénario démographique retenu par les élus. La municipalité a fait le choix d'opter pour une densité de l'ordre de 22 logements à l'hectare pour établir son projet urbain pour la période 2016 – 2030.

La traduction règlementaire aboutit sur un potentiel foncier brute mobilisable à des fins d'habitat de 22,8 ha au sein des zones urbaines (les jardins et parcs boisés sont exclus du calcul ainsi que les dents creuses économiques et équipements). Au regard de la connaissance du territoire par les élus, de la pression foncière observée et du phénomène croissant des divisions parcellaires, il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 20% sur le potentiel de densification en zone U. Ce coefficient apparaît cohérent au regard du contexte immobilier et de la rétention présente sur la commune de Fronton, en particulier sur les dents creuses. Ainsi, le potentiel réellement mobilisable est évalué à 18,2 ha en zones U.

Typologie	Dent creuse	Dent creuse boisée / Friche	Division foncière	Jardin d'agrément / pelouse	Jardin boisé / parc	Dent creuse - économique / équipement	TOTAL
LIBELLE							
UA	0,17			0,06	1,34		1,57
UB	4,91		1,60	0,27	2,43	1,62	10,82
UBa	7,61	1,02	2,60		0,91		12,14
UC	1,06		0,85	0,06	0,08		2,03
Uf						2,66	2,66
Ui						0,95	0,95
TOTAL	13,73	1,02	5,04	0,39	4,76	5,23	30,18

	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus
Densification zone U	Potentiel U (secteur UA)	0,23	15%	0,20	35	7
	Potentiel U (secteur UB)	18,01		15,31	25	382
	Potentiel U (secteur UC)	1,96		1,67	10	17
	TOTAL Ha	20,20	15%	17,18	23,6	406

Au regard de ces éléments, les disponibilités offertes par le plan de zonage en zone urbaine du PLU sont donc en adéquation avec les prescriptions du SCoT Nord Toulousain qui fixe un objectif de production en zone urbaine le plus important possible, pouvant atteindre 20% ou plus de l'objectif total de production de logements à l'horizon 2030. Le bilan de la traduction règlementaire du PLU de Fronton propose une intensification de la tâche urbanisée à hauteur de 35%.

Méthode d'analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (CITADIA) :

Ce que demande le Code de l'Urbanisme : Article L151-4



Le rapport de présentation :

- **analyse la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **expose les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces

Etape 1 > analyse de morphologie urbaine : formes urbaines et architecturales

Exemple :

Postérieur aux années 50

-  L'habitat individuel organisé dense (parcelles inférieures à 800 m²) et l'habitat collectif
-  L'habitat individuel organisé peu dense (parcelles supérieures à 800 m²)



Etape 2 > Identification des espaces bâtis à partir de l'analyse de la morphologie urbaine



1/
Analyse de morphologie urbaine

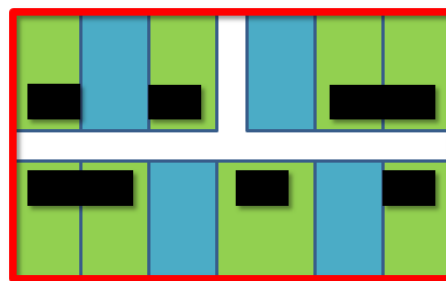


Etape 3 > Analyse de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis

Identification de ce potentiel selon deux clés d'entrée :

1/
Les parcelles libres
au sein des
espaces bâtis

1. Repérage cartographique des parcelles libres localisées dans l'enveloppe bâtie
2. Vérification sur le terrain pour prendre en compte les constructions les plus récentes ou en cours identifier les secteurs à enjeu
3. Ajustements éventuels du périmètre de l'enveloppe bâtie



Parcelle bâtie

Parcelle libre

Enveloppe bâtie



Identification de ce potentiel selon deux clés d'entrée :

1. Définition de la taille minimale de parcelle pour qu'elle soit considérée comme potentiellement divisible :

Fronton :

Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 400 m² en zone d'assainissement collectif et environ 800m² en zone d'assainissement individuel.

2. Repérage cartographique pour identifier les parcelles potentiellement divisibles :

Identification automatique des parcelles déjà bâties de 400 et 800 m² situées au sein de l'enveloppe bâtie.

Pré-sélection automatique des parcelles potentiellement divisibles en tenant compte de la position de la maison existante, de la présence de piscines, des systèmes d'assainissement autonome,...

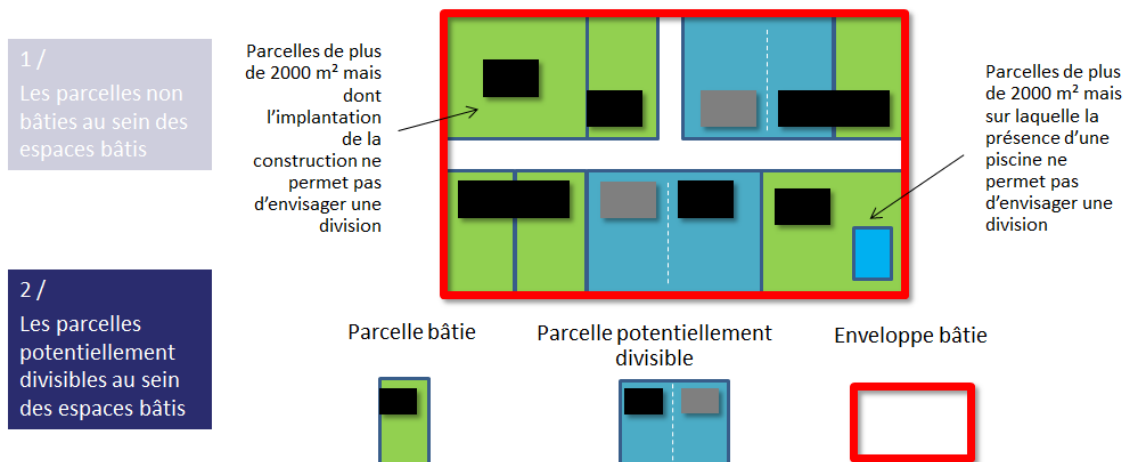
3. Vérification des élus sur la base de leur connaissance du contexte local + vérification de terrain + mise à jour continue sur la base des fichiers ADS du service urbanisme de la commune :

Prise en compte des aménagements existants, de l'orientation des ouvertures de la construction existante, de la pente, de la possibilité de créer un accès sans recourir à une servitude de passage ...

Exemple :



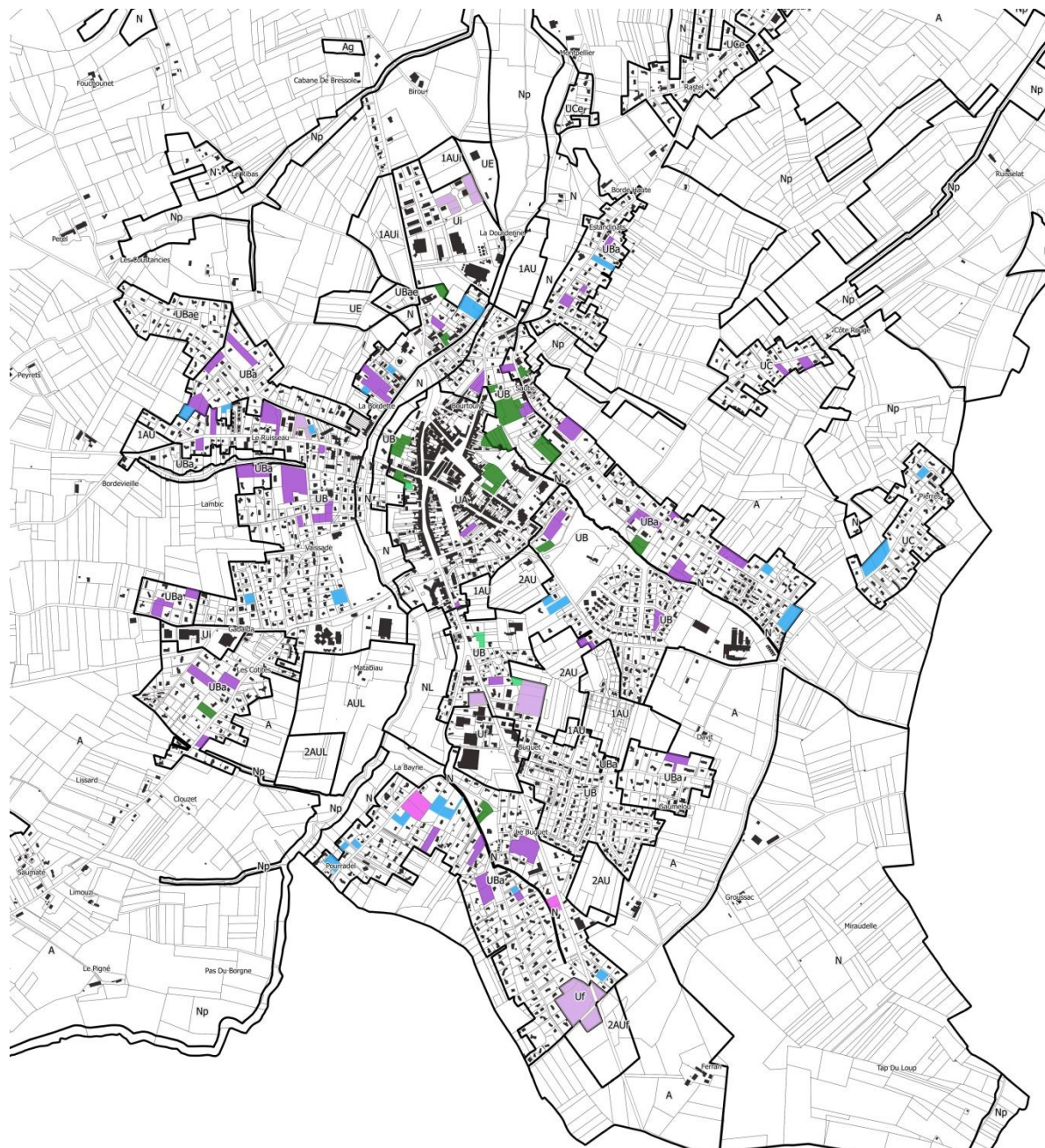
Identification de ce potentiel selon deux clés d'entrée :



Etape 3 > Analyse de la capacité de densification et mutation au sein des espaces bâtis

Un potentiel qui sera à affiner et pondérer au regard de plusieurs critères :

- Le marché immobilier local : prise en compte de la rétention foncière, tension du marché immobilier pour la division parcellaire
- Les contraintes ou servitudes : proximité d'un bâtiment agricole, risques, lignes haute-tension, ...
- La capacité et les caractéristiques des réseaux : eau potable, assainissement autonome ou collectif ...
- Les enjeux paysagers et patrimoniaux : jardins à préserver, parcs arborés, vues à préserver ...
- Le projet retenu par les élus et les dispositions qui seront retenus dans le cadre du PLU



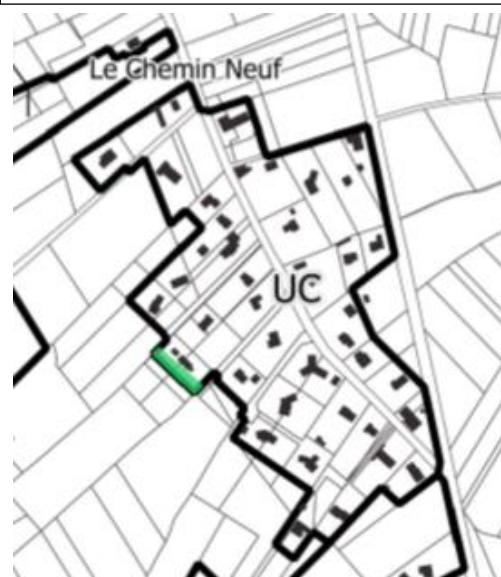
Légende

- Bâti
- Parcelles
- Zonage du PLU
- Limite communale
- Potentiel de densification**
 - Dent creuse
 - Espace vert de lotissement
 - Dent creuse boisée / Friche
 - Jardin d'agrément / pelouse
 - Jardin boisé / parc
 - Agricole
 - Permis de construire
 - Division foncière
 - Dent creuse - économique / équipement
 - Vigne
 - Bois

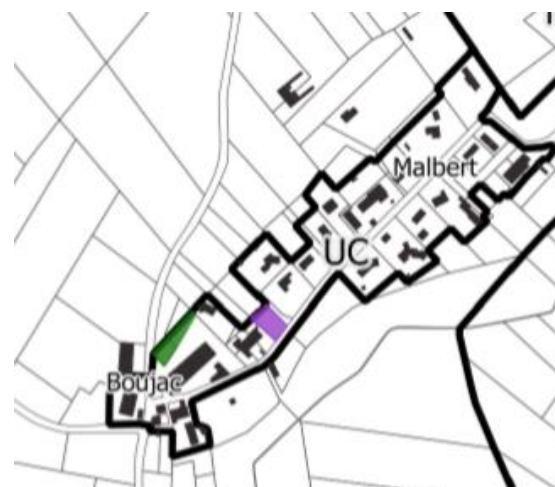


Secteur de « Caillol »

Secteur de « Caudeval »



Secteur de « Boujac »



Légende

- Bâti
- Parcelles
- Zonage du PLU
- Limite communale
- Potentiel de densification**
 - Dent creuse
 - Espace vert de lotissement
 - Dent creuse boisée / Friche
 - Jardin d'agrément / pelouse
 - Jardin boisé / parc
 - Agricole
 - Permis de construire
 - Division foncière
 - Dent creuse - économique / équipement
 - Vigne
 - Bois

IV. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommations d'espace

1. Le bilan global du projet urbain de Fronton

	Zones_PLU	Surfaces brutes consommées en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne observée	Nombre de logements commencés	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Instant T0 SCOT (Sept. 2012/2015)	Zones U	14,28		14,28	10,9	155	22,13%
	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Densification zone U	Potentiel U (secteur UA)	0,23	15%	0,20	35	7	1,16%
	Potentiel U (secteur UB)	18,01		15,31	25	382	23,72%
	Potentiel U (secteur UC)	1,96		1,67	10	17	1,74%
	TOTAL Ha	20,20	15%	17,18	23,6	406	26,62%
	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Extension urbaine	Zones 1AU	17,19	0%	17,19	23,8	409	26,63%
	Zones 2AU	15,89		15,89	21,9	348	24,62%
	TOTAL Ha	33,08	0%	33,08	22,9	757	51,25%
2016/2030 => TOTAL U + AU		53,28		50,26	23,1	1163	77,87%
Sept. 2012/2030 => TOTAL U + AU		67,56		64,54	20,4	1318	100,0%

L'analyse de l'ensemble des tissus bâti menée en phase diagnostic a permis de comprendre en détail les formes urbaines et architecturales du territoire de Fronton. Dans le tableau présenté ci-dessus, toutes les surfaces disponibles ont été prises en compte, soit les dents creuses et zones AU/2AU inférieures, égales et supérieures à 1 ha. Il ressort de cette analyse que les capacités de densification et d'urbanisation sont à distinguer entre :

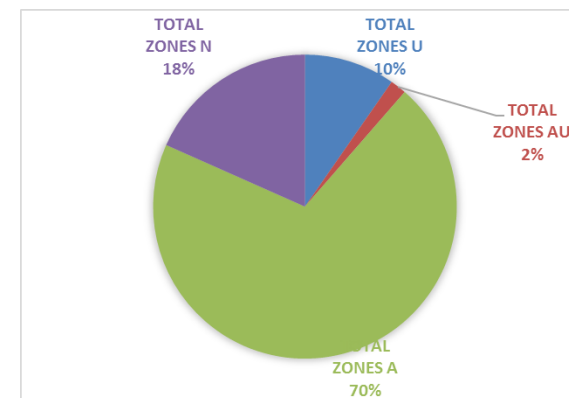
- Les possibilités foncières restantes au sein des zones urbaines : Les zones urbaines représentent un potentiel mobilisable d'environ 17,2 ha en intégrant un coefficient de rétention foncière de 15%. Le travail fin mené avec les élus a permis d'évaluer ce potentiel en pointant les parcelles potentiellement mobilisables à des fins urbaines et notamment résidentielles. Sur la période allant de Septembre 2012 à 2030, le part de production de logements à l'intérieur des zones urbaines représentent 48,75% en comptant les 406 logements susceptibles d'être réalisés en zone U du PLU sur la période 2016/2030 et 115 logements réalisés sur la période précédente Sept. 2012/2015 (réalisés dans les zones U de l'ancien PLU).
 - ➔ Si l'on prend en compte la programmation du PLU sur la période 2016/2030, les 406 logements potentiellement évalués en zone U du PLU représenteraient un peu plus de 34,9% de la production total de logements en zone U.
- Les zones 1AU qui correspondent aux secteurs de développement urbain ouvert à court/moyen terme. Ces zones représentent 17,2 ha et il est attendu environ 409 logements, soit une densité de 23,8 logements/ha.
- Les zones 2AU qui correspondent qui correspondent aux secteurs de développement urbain fermés à l'urbanisation sous réserve d'une modification/révision du PLU. Ces zones représentent 15,9 ha et il est attendu environ 348 logements, soit une densité de 21,9 logements/ha.
 - ➔ Si l'on prend en compte la période 2016/2030, les 757 logements potentiellement évalués en zone 1AU et 2AU du PLU représenteraient un peu plus de 65,1% de la production total de logements en zone à urbaniser.

2. Un PLU compatible avec les principes de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

L'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels est assuré à travers la définition de zones urbaines et à urbaniser au plus près des espaces déjà bâti et de l'enveloppe urbaine actuelle. Les zones U et AU couvrent seulement 12% de la superficie communale. La zone agricole représente plus des 2/3 de la superficie communale, soit 70 %. La grande majorité de ces espaces sont protégés de tout développement urbain.

Enfin, les zones naturelles couvrent 18 % de la surface communale.

Ces éléments mettent en avant que les choix de zonage favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation des consommations d'espace, et ce d'autant plus que de nombreuses restitutions aux zones agricoles et naturelles ont été effectuées par rapport à l'ancien PLU.



Chapitre 5 : Comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU – Exposé des changements apportés



I. Un PLU qui met en œuvre un autre mode de développement urbain pour Fronton

Une nécessaire mise en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain

La nécessaire mise en compatibilité du PLU de Fronton avec le SCoT Nord Toulousain approuvé a été un des objectifs premiers mené à travers la révision du PLU. Ce travail a permis de mettre en œuvre un mode de développement urbain plus économe en espace pour la commune en cohérence avec les dispositions législatives en vigueur.

Un recentrage de l'urbanisation au sein et en continuité de la tâche urbaine de Fronton

Les choix du PLU optent pour un recentrage important de l'urbanisation sur la tâche urbaine. Près de 35% du potentiel foncier identifié au PLU est localisé en intensification du tissu déjà bâti (division parcellaire, dents creuses), soit un peu moins de 18 ha. Le PLU identifie 33,08 ha de zones 1AU et 2AU aujourd'hui non bâties mais imbriquées dans le tissu urbain ou situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de s'engager davantage dans une démarche de projet urbain

Les OAP proposées dans le nouveau projet de PLU se veulent relativement précises tant sur les principes d'aménagement attendus que sur les éléments de programmation. En effet, les OAP intègrent des principes en matière de : desserte (voirie, piétons, transports collectifs), typologie d'habitat, de densité, de qualité du cadre de vie, d'espaces publics, d'espaces verts, de gestion de l'intimité, etc.

Par ailleurs, des images de références permettent de comprendre les ambiances de quartiers et types d'aménagements attendus dans les futures opérations.

Enfin, les OAP comprennent des éléments de programmation en précisant le phasage de l'urbanisation, le nombre de logements ou encore les densités attendues.

Une meilleure prise en compte des espaces agricoles et viticoles

A travers l'élaboration du document, la vocation agricole de la commune est affirmée par un zonage spécifique permettant ainsi de préserver l'outil sol et de créer les conditions pour conforter les exploitations existantes. Un peu plus de 114,1 ha de zones urbaines, à urbaniser ont été reclassées en zones agricole et naturelles strictes au nouveau PLU.



Une meilleure protection de la trame verte et bleue

Le PLU de Fronton traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées par le SCoT Nord Toulousain, et dans le cadre de l'état initial de l'environnement. D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière réglementaire.



Un règlement retravaillé

Le règlement écrit a été repris et complété de manière à prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR et de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et traduire au mieux la démarche de « projet de territoire » engagée par la commune.



II. Analyse comparative des surfaces entre l'ancien et le nouveau PLU et explications de l'évolution du zonage entre les deux documents

La commune de Fronton dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006. Elaboré sous le régime de la Loi SRU, ce PLU n'était pas grenellisé. Une comparaison entre les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles est néanmoins proposée.

	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles	Total
Ancien PLU	458,8	173,3	3 451,4	523,9	4 607,4
Nouveau PLU	436,6	81,4	3 238,1	850,6	4 606,7
Evolution	-22,2	- 91,9	- 183,3	+ 326,7	-0,7

Par rapport au PLU en vigueur, les zones Urbaines et A Urbaniser ont globalement diminué de 114,1 ha au profit des zones agricoles et naturelles.

Ainsi, au bilan ce sont près de 110 hectares constructibles au précédent PLU qui ont été rendues inconstructibles (A ou N au PLU). Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition du projet urbain sur la commune de Fronton. Cette stratégie s'établit également en lien avec la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale ainsi qu'avec les nouvelles dispositions législatives et les objectifs de modération de la consommation d'espace.



ZONAGE PLU	Surface en ha
UA	37,06
UB	143,73
UBa	138,03
UBae	9,63
UC	55,75
UCe	16,85
UE	6,31
Uf	10,45
Ui	18,79
TOTAL ZONES U	436,59
1AU	17,19
1AUi	8,88
1AUL	16,47
2AUL	4,90
2AU	15,89
2AUi	12,36
2AUf	5,72
TOTAL ZONES AU	81,40
A	3 219,73
Ag	0,81
An	3,59
At	13,02
Avr	0,95
TOTAL ZONES A	3 238,11
N	413,60
Np	426,88
NI	10,08
TOTAL ZONES N	850,56
TOTAL	4 606,66

ZONAGE ancien PLU	Surface en ha
UA	28,70
UB	165,70
UBa	142,30
UBae	15,70
UC	57,10
Uce	28,40
UI	20,90
TOTAL U	458,80
1AUa	11,80
1AUI	11,60
2AUL	10,82
2AUe	109,40
2AUI	12,36
2AUc	17,28
TOTAL AU	173,26
A	3 451,44
Ng	0,39
TOTAL A	3 451,44
N	390,69
Ni	80,09
Nar	2,84
Nh	49,91
TOTAL N	523,92
TOTAL	4 607,43

Différentiel
8,36
-21,97
-4,27
-6,07
-1,35
-11,55
6,31
10,45
-2,11
-22,11
5,39
-2,72
10,55
-93,51
-0,0
-11,56
-91,86
-231,71
0,42
3,59
13,02
0,95
-213,33
369,70
10,08
2,84
49,91
326,64
0,77

- Les zones U ont diminué de 22,11 ha. Cette diminution s'explique principalement par un travail de réduction des limites des zones urbaines sur les franges de la tâche urbaine mais également sur les secteurs d'habitat diffus classés en zone UC et UCe.
- Les zones AU ont diminué de près de 91,86 ha. Cette diminution s'explique par un reclassement important de zones 2AUe de l'ancien PLU en zone A et N pour respecter les prescriptions du SCoT Nord Toulousain et les impératifs en matière de réduction de la consommation foncière à des fins urbaines (loi ENE, loi ALUR, lois agricoles).
- Les zones A ont diminué de 213,33 ha au profit des zones naturelles.
- Les zones N ont augmenté de 321,8 ha.

Légende

- U vers A
- U vers N
- U vers AU

Réduction des limites des zones UC et UCe afin de limiter les constructions en 2^{ème} rang et les divisions parcellaires. Une sur-densification de ces secteurs diffus poserait d'importants problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère.

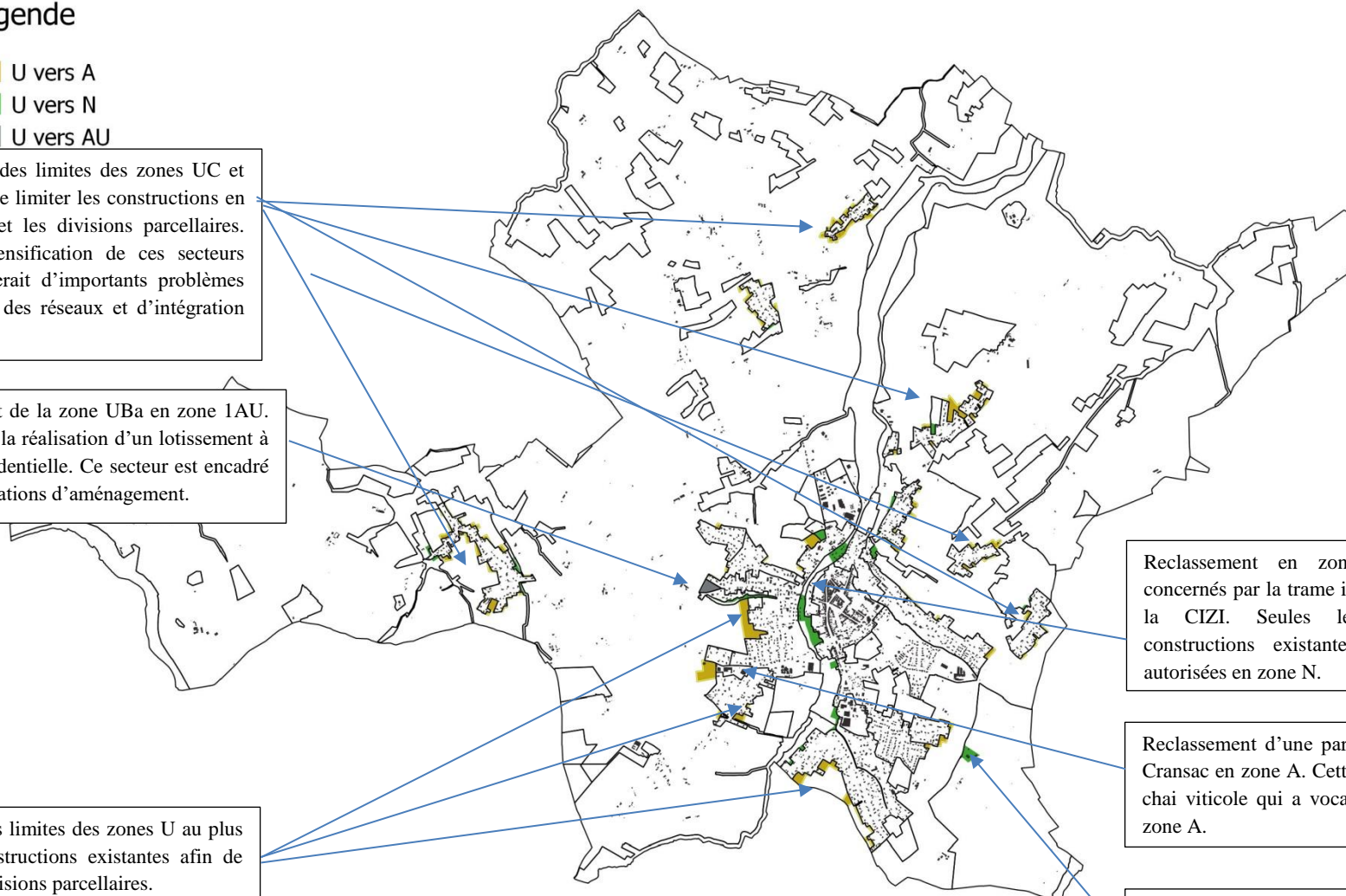
Reclassement de la zone UBa en zone 1AU. Il est projeté la réalisation d'un lotissement à vocation résidentielle. Ce secteur est encadré par les orientations d'aménagement.

Réduction des limites des zones U au plus près des constructions existantes afin de limiter les divisions parcellaires.

Reclassement en zone N des secteurs concernés par la trame inondation définie par la CIZI. Seules les extensions des constructions existantes et annexes sont autorisées en zone N.

Reclassement d'une partie de la zone Ui de Cransac en zone A. Cette partie comprend un chai viticole qui a vocation à être classé en zone A.

Reclassement de la zone Ui correspondant à la casse automobile en zone N. Le règlement permet le maintien de l'activité mais sans autoriser de nouvelles constructions.



Légende

- AU vers U
- AU vers A
- AU vers N

Secteurs 2AUe restitués à la zone A afin de s'inscrire dans les objectifs de gestion économe de l'espace portés par le SCoT et au regard de leur occupation majoritairement agricole à l'heure actuelle. Ces secteurs présentent des insuffisances notables en adduction en eau potable.

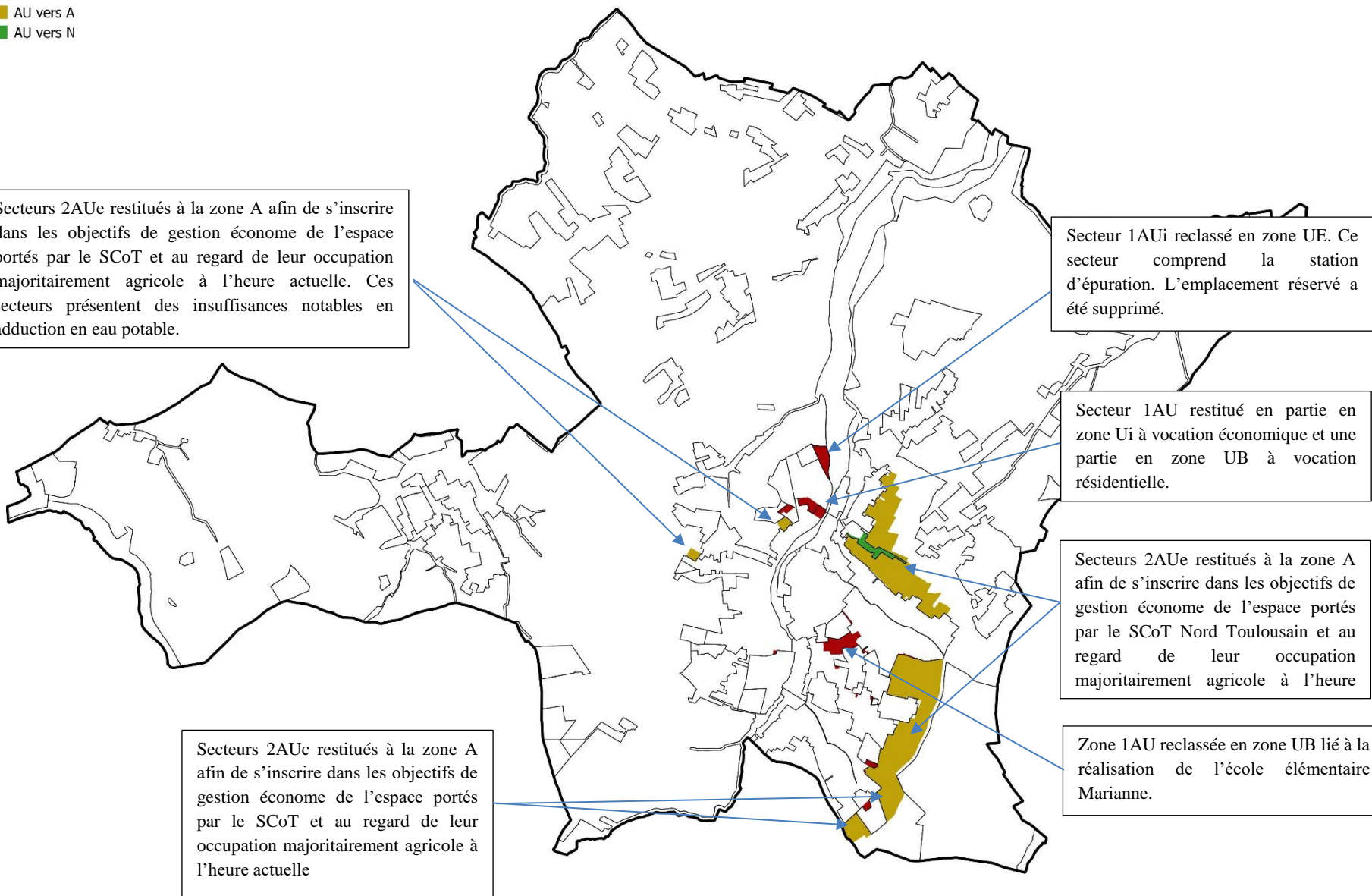
Secteur 1AUi reclassé en zone UE. Ce secteur comprend la station d'épuration. L'emplacement réservé a été supprimé.

Secteur 1AU restitué en partie en zone Ui à vocation économique et une partie en zone UB à vocation résidentielle.

Secteurs 2AUe restitués à la zone A afin de s'inscrire dans les objectifs de gestion économe de l'espace portés par le SCoT Nord Toulousain et au regard de leur occupation majoritairement agricole à l'heure

Secteurs 2AUC restitués à la zone A afin de s'inscrire dans les objectifs de gestion économe de l'espace portés par le SCoT et au regard de leur occupation majoritairement agricole à l'heure actuelle

Zone 1AU reclassée en zone UB lié à la réalisation de l'école élémentaire Marianne.



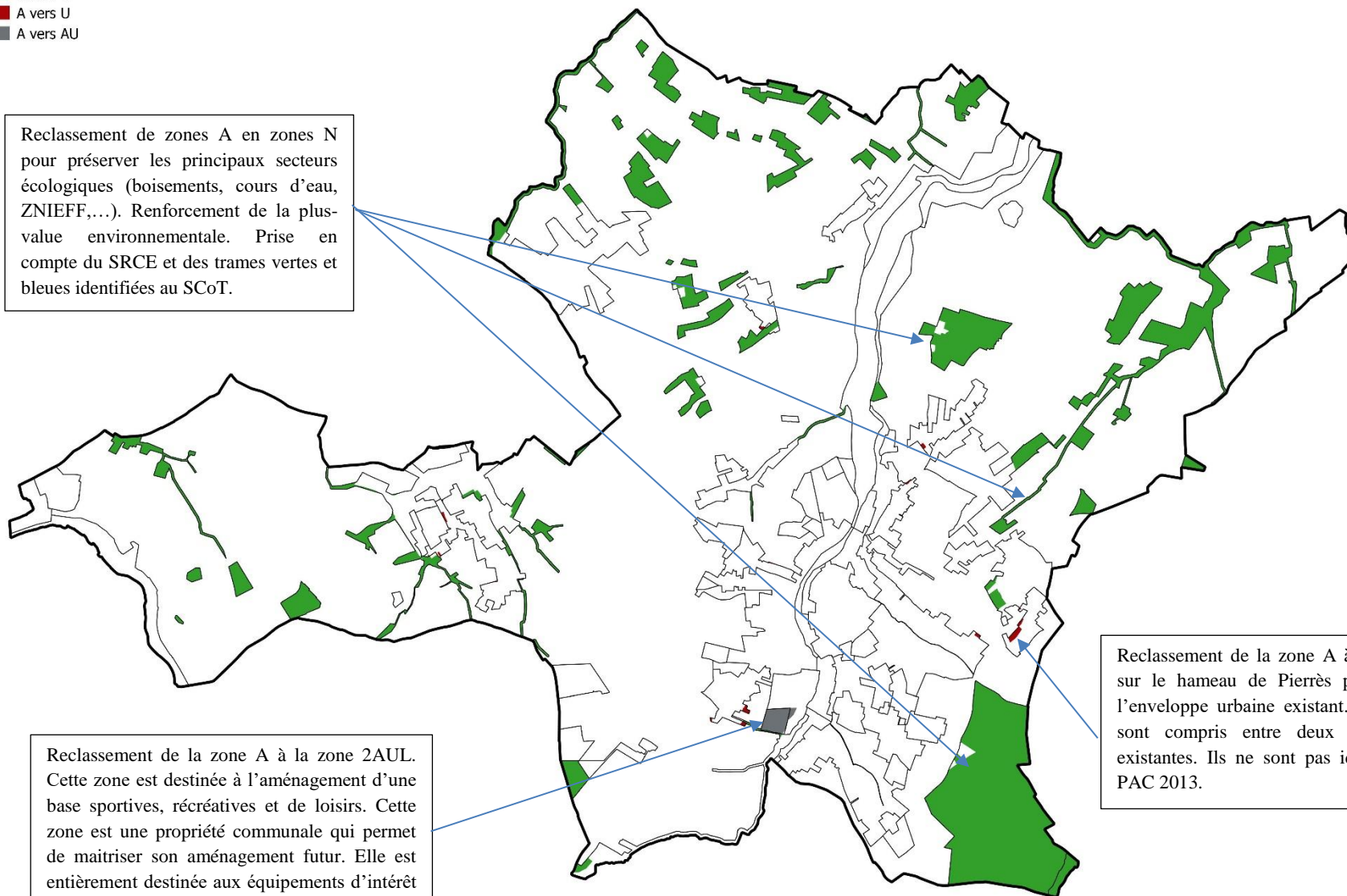
Légende

- A vers N
- A vers U
- A vers AU

Reclassement de zones A en zones N pour préserver les principaux secteurs écologiques (boisements, cours d'eau, ZNIEFF,...). Renforcement de la plus-value environnementale. Prise en compte du SRCE et des trames vertes et bleues identifiées au SCoT.

Reclassement de la zone A à la zone 2AUL. Cette zone est destinée à l'aménagement d'une base sportives, récréatives et de loisirs. Cette zone est une propriété communale qui permet de maîtriser son aménagement futur. Elle est entièrement destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Reclassement de la zone A à la zone UC sur le hameau de Pierrès pour finaliser l'enveloppe urbaine existant. Ces terrains sont compris entre deux constructions existantes. Ils ne sont pas identifiés à la PAC 2013.



Légende

- N vers A
- N vers U
- N vers AU

Reclassement de tous les anciens secteurs Nh correspondant aux maisons d'habitation en zone A et N mais sans lien avec l'activité agricole. Au regard des nouvelles dispositions législatives, ces secteurs sont reclassés en zone A avec une réglementation adaptée (extension limitée des constructions existantes et annexes).

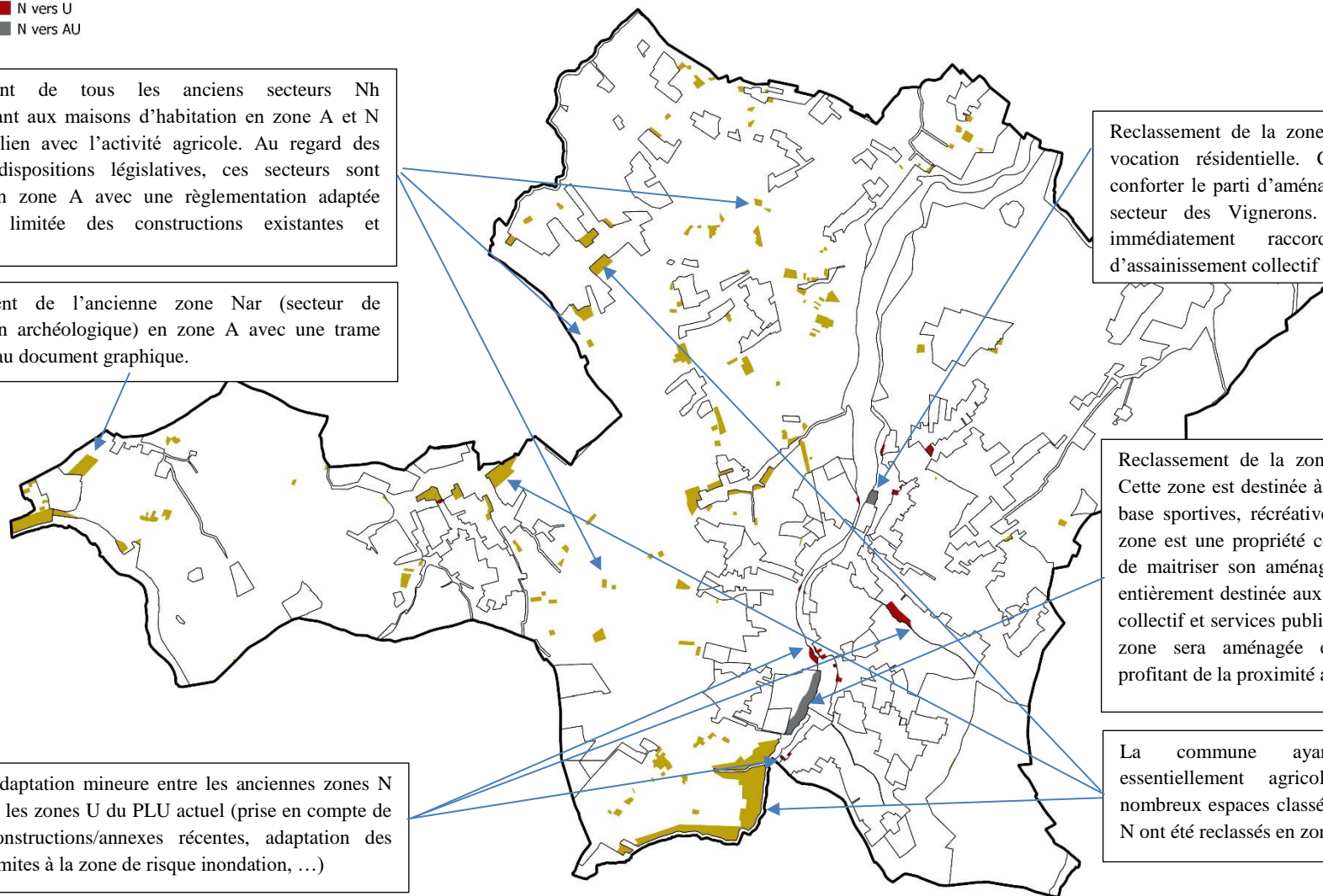
Reclassement de l'ancienne zone Nar (secteur de présomption archéologique) en zone A avec une trame spécifique au document graphique.

Adaptation mineure entre les anciennes zones N et les zones U du PLU actuel (prise en compte de constructions/annexes récentes, adaptation des limites à la zone de risque inondation, ...)

Reclassement de la zone N en zone 1AU à vocation résidentielle. Cette parcelle vient conforter le parti d'aménagement retenu sur le secteur des Vignerons. Cette parcelle est immédiatement raccordable au réseau d'assainissement collectif

Reclassement de la zone N en zone 1AUL. Cette zone est destinée à l'aménagement d'une base sportives, récréatives et de loisirs. Cette zone est une propriété communale qui permet de maîtriser son aménagement futur. Elle est entièrement destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Une partie de cette zone sera aménagée en jardins familiaux profitant de la proximité avec le Verdure.

La commune ayant une vocation essentiellement agricole et viticole, de nombreux espaces classés initialement en zone N ont été reclassés en zone agricole.



Chapitre 6 : Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes de lois et des documents d'urbanisme de rangs supérieurs en vigueur



I. La politique territoriale et la compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal ou regroupant plusieurs intercommunalités.

La commune de Fronton est incluse dans le périmètre du SCoT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 et modifié en décembre 2016. Tout Plan Local d'Urbanisme intégré dans un périmètre de SCoT doit être compatible avec le SCoT, lorsque ce dernier est approuvé.

Le présent chapitre reprend l'ensemble des prescriptions du SCoT Nord Toulousain et explique de quelle manière le PLU de Fronton y répond.

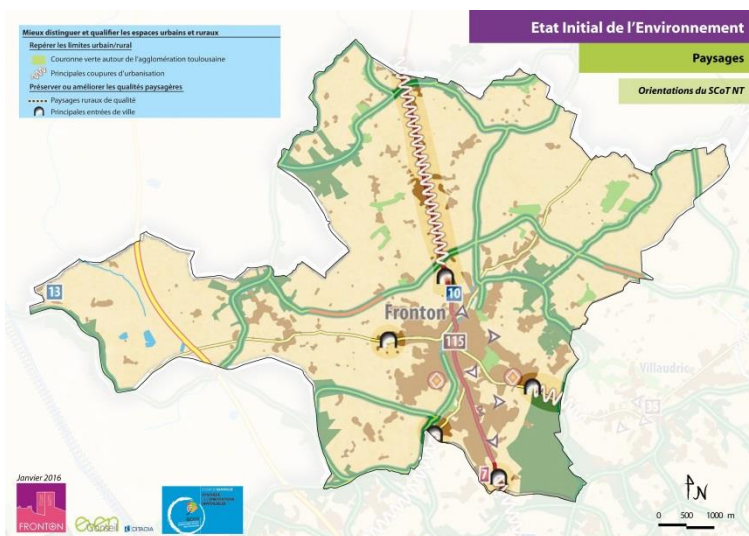
Chapitre 1 : Accueillir en ménageant le territoire	
Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU
P1 – Traduction urbaine des efforts de polarisation	Les choix du PLU de Fronton s'inscrivent pleinement dans les objectifs de cette prescription relatifs aux communes pôles : renforcement du cœur de ville et valorisation de ses qualités patrimoniales, diversité des commerces et services dans une logique de proximité, développement de capacités d'accueil économique au sein du tissu urbain, production de logements abordables et de formes d'hébergement plus spécifiques, économie d'espace et intensification des zones urbanisées, organisation de nouveaux quartiers, modes de transports durables, espaces publics et collectifs, planification du développement des équipements et services publics.
P2 – Développement des projets urbains d'ensemble dans les pôles	Le règlement écrit impose des opérations d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble des zones 1AU tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
P3 – Traduction en matière d'équipements publics des efforts de polarisation	Le PLU de Fronton contribue à cette prescription en projetant la réalisation d'équipements publics (notamment scolaires, sportifs ou culturels, ou d'infrastructures) afin de répondre aux besoins de la population résidant sur la commune actuellement et dans le futur. Le PLU envisage la création d'une zone de loisirs en lien avec le ruisseau du Verdure, équipement structurant et rayonnant à l'échelle intercommunale. Il est projeté un renforcement du pôle d'équipements de la gendarmerie, du SDIS et



	de la CCF. L'offre en scolaire et petite-enfance se développe également au vue des 9000 habitants projetés à l'horizon 2030.
P4 – Contenance et localisation de la Couronne verte P5 – Modalités de préservation des espaces situés dans la Couronne verte > En lien avec la carte de synthèse du DOO	Le PLU de Fronton n'est pas concerné la localisation de la Couronne Verte du SCoT.
P6 – Traduction urbaine d'enjeux spécifiques aux portes du SCoT	<p>Le PLU de Fronton :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ affiche clairement dans le PADD et la traduction réglementaire la volonté de recentrer le développement urbain au sein et en continuité directe de la tâche urbaine. ▪ autorise les activités commerciales et de services dans les zones urbaines et à urbaniser de manière à favoriser le développement de l'économie présentielle (réponse aux besoins de proximité de la population) et anticipe la mise en place de futurs services et équipements publics. ▪ contribue à la production d'une offre en logements répondant à tous les besoins (obligation de réalisation de logements collectifs et sociaux, mixité des types d'habitat attendue à travers les OAP ...) ▪ participe à une gestion économe de l'espace en restituant 114,1 ha de zones U et AU aux zones A et N. Par ailleurs, le PLU favorise une densification de la construction par rapport aux années antérieurs en ayant notamment pour objectif une densité moyenne de 22 logements/ha, contre seulement 11 logements/ha sur la période T0 du SCoT (Sept 2012-2015). ▪ Propose des principes d'espaces publics dans les OAP et intègre un schéma des modes de déplacements doux qui se matérialise de manière réglementaire par les OAP et des emplacements réservés.

P7 – Contenance et localisation des Coupures d'urbanisation

> En lien avec la carte de synthèse du DOO



P8 – Modalités de préservation des Coupures d'urbanisation

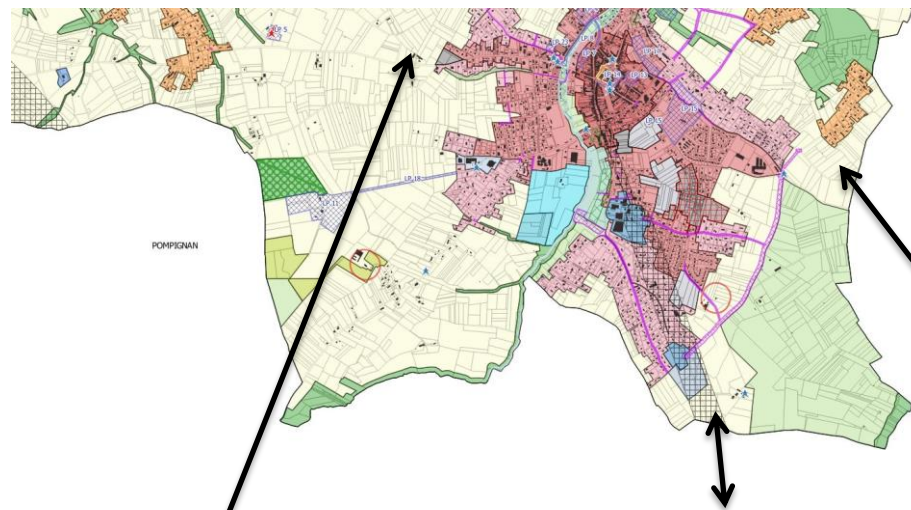
P9 – Qualité paysagère des coupures d'urbanisation

Le SCoT Nord Toulousain attire l'attention sur les entrées de ville de Fronton, notamment celles par la RD4 (entrées Nord et Sud), la RD29 (entrées Sud et Est) et RD47 (entrée Ouest). Le PLU de Fronton respecte les coupures d'urbanisation à maintenir le long des tronçons non urbanisés de ces RD :

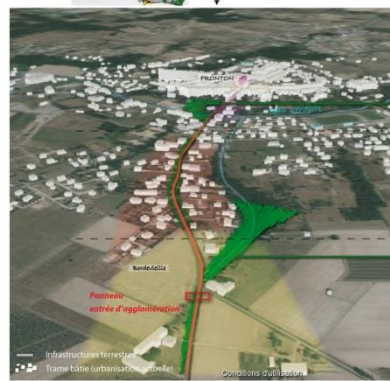
- Le diagnostic de l'état initial de l'environnement propose une lecture séquentielle des paysages perçus le long de ces axes routiers dans l'objectif de préciser les enjeux paysagers et d'appréhender avec plus de précision que la carte schématique du SCoT quelles sont les ensembles non bâtis à préserver et les ensembles urbanisés à requalifier dans le cadre du PLU.
- Le PADD exprime un objectif clairement affirmé et spatialisé sur la question des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles à valoriser au niveau des entrées de ville.
- Le plan de zonage traduit localement les enjeux en cohérence avec les réalités de terrain en classant par un zonage agricole et naturel les coupures non bâties à préserver le long des RD4, RD29 et RD47. Les secteurs d'habitat diffus sont identifiés pour prendre en compte le bâti existant en n'autorisant que des extensions et aménagements. Les dispositions du règlement du PLU permettent de répondre à l'objectif de préservation de la qualité de ces secteurs.



Zoom sur les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT,
analysées dans l'état initial de l'environnement du PLU et traduites dans le zonage du PLU



RD 47 - Entrée Ouest
Route de Grisolles



Fond: Geoportail 3D, IGN

- Séquence urbanisée agglomérée et structurée (fronts urbains ou végétalisés à l'alignement) guidant la perspective sur le centre historique
 - > enjeu de valorisation (inspiration)
 - > enjeu de traitement des espaces publics (partie faubourg)
- Parc sous les marronniers
Franchissement du Verdure
 - > enjeu de préservation
- Séquence urbanisée diffuse et hétéroclite (habitat, artisanat)
 - > Abords marqués par des linéaires de clôtures végétalisées
 - > enjeu de maîtrise du mitage et de traitement des franges et abords
- Lisière de paysage naturel (ruisseau et son écran boisé + jardins)
 - > enjeu de préservation
- Séquence agricole ouverte et "mitée" de constructions isolées
 - > enjeu de maîtrise du mitage et de valorisation de l'espace agricole



RD 29 - Entrée Sud
Route de Castelnaud d'E.



Fond: Geoportail 3D, IGN

- Séquence urbanisée agglomérée et structurée (fronts urbains ou végétalisés à l'alignement) guidant la perspective sur le centre historique
 - > enjeu de valorisation (inspiration)
 - > enjeu de traitement des espaces publics (partie faubourg)
- Séquence urbanisée résidentielle
 - > enjeux de densification, de traitement des espaces publics, franges et abords
- Séquence urbanisée commerciale (amélioration du traitement des espaces publics, mobilier urbain)
 - > enjeu de densification ?
- Séquence naturelle : ruisseau affluent du Verdure et son écran boisé
 - > enjeu de préservation
- Séquence urbanisée diffuse et hétéroclite (habitat + artisans)
 - > Abords marqués par des linéaires de clôtures végétalisées
 - > enjeu de maîtrise du mitage, de gestion des accès et de traitement des franges et abords
 - > enjeux de recomposition et de densification ? (séquence incluse dans la zone d'agglomération)
- Talweg boisé matérialisant la limite communale et l'entrée d'agglomération : peu perceptible



RD 4 - Entrée Nord
Route de Montauban

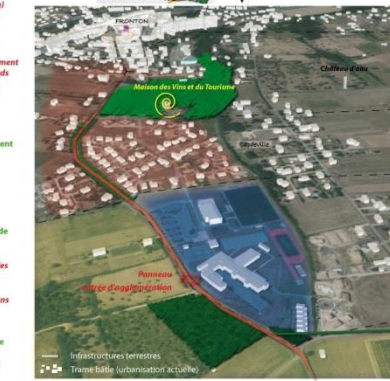


Fond: Geoportail 3D, IGN

- Séquence verte : écran paysager du village historique, scénographie qualitative : franchissement du Verdure, parc remarquable, château, ruptures topographiques
 - > enjeu de préservation, valorisation
- Séquence urbanisée résidentielle
 - > enjeux de densification, de traitement des espaces publics, franges et abords
- (à gauche) Séquence urbanisée économique (ZAE)
 - > enjeux d'intégration paysagère (traitement des abords) et de densification
- (à droite) Séquence agricole ouverte
 - > enjeu de valorisation
- Poche d'urbanisation résidentielle
 - > Abords marqués par des linéaires de clôtures hétéroclites
 - > enjeu de maîtrise du mitage et de traitement des franges et abords
- Lisière de paysage naturel (ruisseau et son écran boisé + jardins)
 - > enjeu de préservation
- Séquence agricole ouverte et "mitée" de constructions isolées
 - > enjeu de maîtrise du mitage et de valorisation de l'espace agricole



RD 29 - Entrée Est
Route de Villaudric








Fond: Geoportail 3D, IGN

- Séquence urbanisée agglomérée du centre-ville
 - > enjeu de valorisation et de traitement des espaces publics
- (à droite) Séquence verte : écran paysager de la Maison des Vins et du Tourisme de Fronton, scénographie qualitative : parc remarquable, château
 - > enjeu de préservation, valorisation
- Séquence urbanisée résidentielle
 - > enjeux de densification, de traitement des espaces publics, franges et abords
- (à droite) Séquence urbanisée d'équipements, aménagement des espaces publics, mobilier urbain
 - > enjeux d'intégration paysagère et de densification
- (à gauche) Séquence agricole semi-ouverte, îlots fermés de friches reconquis par des boisements spontanés
 - > enjeu de revalorisation
- Lisière boisée
 - > enjeu de préservation
- Séquence agricole ouverte et "mitée" de constructions isolées
 - > enjeu de maîtrise du mitage et de valorisation de l'espace agricole



P10 – Principes généraux de limitation des extensions urbaines linéaires	Le PLU de Fronton maîtrise les extensions urbaines linéaires en stoppant l'urbanisation aux dernières constructions existantes et permet uniquement un comblement des dents creuses sur les secteurs de hameaux où les réseaux et voiries sont suffisants, mais également sur la tâche urbaine principale. Le souhait à venir est d'éviter l'urbanisation dite en drapeau. Pour cela, les limites des zones U du PLU ont été réinterrogées et ajustées si besoin.
P11 – Adéquation entre les principales zones et opérations urbaines et l'offre en transport collectif	L'ensemble des zones 1AU, 2AU et autres secteurs à urbaniser à vocation économique et de loisirs est situé à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus du réseau de transport départemental. Néanmoins, ce réseau reste aujourd'hui insuffisamment cadencé pour répondre aux besoins des habitants et usagers.
P12 – Densification des opérations urbaines proches de moyens de transports en commun	Les principaux secteurs de développement sont situés à proximité de la desserte en transports collectifs (rayon de 300 m des arrêts de bus retenus car au-delà l'attractivité des arrêts est plus limitée). Sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU ont été définies des principes de densités renforcés en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
P13 – Organiser et maîtriser les développements urbains proches de moyens de transports en commun	Le PLU de Fronton répond favorablement à cette prescription – Cf. réponses ci-dessus.
P14 – Traduction en production de logements des efforts de polarisation	A travers le scénario de développement retenu dans le PADD (+79 logements par an) et sa traduction réglementaire, notamment dans les OAP et le règlement graphique, le PLU de Fronton apparaît compatible avec l'objectif de polarisation porté par le SCoT.
P15 – Organisation du phasage de la production de logements	<p>Le PLU de Fronton phase l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et l'espace en distinguant des zones urbaines (UA, UB, UC), des zones à urbaniser ouvertes (1AU) et des zones à urbaniser fermées (2AU).</p> <p>Dans sa traduction réglementaire, le PLU de Fronton prévoit la production de 1 163 logements entre Sept. 2012 et 2030. Entre Sept. 2012 et 2015, 155 logements ont été réalisés et le PLU identifie en zone 1AU une production d'environ 409 logements, soit les besoins en logements pour 5 ans (Cf. prescription n°123 du SCoT sur la progressivité des développements urbains). Cela représente 564 logements, soit 48,5 % des logements à produire entre Sept. 2012 et 2030. La programmation du PLU de Fronton est donc compatible avec cette notion de répartition équilibrée du nombre de logements sur chaque décennie.</p>

Chapitre 2 : Préserver richesses et identités rurales

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU
     <p>P16 – Préservation des espaces agricoles par la maîtrise urbaine</p>	<p>Le PLU de Fronton contribue à préserver les espaces agricoles en identifiant clairement dès le PADD les espaces à préserver avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'une part, les grands espaces agricoles productifs classés en zone A avec un règlement pensé de manière à développer les activités, ▪ d'autre part, en maîtrisant l'évolution des poches d'urbanisation diffuses qui ont eu tendance à se développer sur les terres agricoles : les enveloppes des zones urbanisées sont resserrées au maximum et les constructions isolées sont en zones A ou N avec des droits à bâtir qui se limitent aux possibilités d'extensions de l'existant et la construction d'annexes compatibles avec le caractère agricole des lieux. <p>Cet objectif se traduit au plan de zonage par une identification de 3238 ha de zone A de production (70 % de la superficie communale). 114,1 ha ont ainsi été restitués aux zones agricoles et naturelles dans le cadre de la révision générale, tandis que 321,5 ha initialement agricoles ont été déclassés au bénéfice de la zone naturelle, pour répondre aux enjeux écologiques identifiés par le SCoT, ce qui ne remet pas en cause l'exploitation agricole des terrains. Le PLU assure ainsi la pérennité de l'outil agricole principal : le sol.</p>
<p>P17 – Objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et modalités d'application locale</p>	<p>Le PLU de Fronton participe à l'effort global de gestion économe de l'espace à l'échelle du SCoT Nord Toulousain. Alors qu'en moyenne, la parcelle de terrain s'élevait à 913 m² par logement construit entre 2004 et 2015, le PLU affiche comme objectif une consommation foncière maximale de 432 m² par logement construit sur 2016-2030. Le PLU contribue à diviser ainsi par plus de 2 la consommation foncière par logement. Les OAP et la traduction réglementaire du PLU permettront même d'aboutir à des densités supérieures de par les dispositions mises en œuvre. Par ailleurs, le PLU s'inscrit dans l'enveloppe foncière maximale accordée à la commune de Fronton (115 ha de dents creuses supérieures à 1 ha et de zones AU sur 2011-2030) puisque le PLU n'identifie au total « que » 33 ha de zones à urbaniser et 3ha de dents creuses de plus d'un hectare au sein des zones urbanisées.</p>


P18 – Affectation et usages des espaces agricoles

En zone agricole (A), le règlement du PLU n'autorise que les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des espaces agricoles et viticoles. La seule autre occupation admise en zone A concerne les constructions, ouvrages techniques, et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif. La zone A regroupe également les habitations isolées dans l'espace agricole. Le règlement reconnaît leur situation en ne permettant qu'une évolution limitée et maîtrisée du bâti existant (pas de constructions nouvelles hormis des annexes).

Par ailleurs, quatre STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) ont été matérialisées au document graphique. Ils permettent de gérer à titre exceptionnel des constructions habituellement non autorisées en zone agricole. Ces secteurs concernent l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (Cf. article L151-12 du Code de l'Urbanisme), le développement d'un projet oeno-touristique en lien avec le château Cransac, une entreprise de négoce implantée sur la commune depuis 2004 et enfin une ferme spécialisée dans la recherche viticole et arboricole (en lien avec la coopérative Vinalie). Ces STECAL représentent une surface de 18,4 ha, soit 0,40 % du territoire communal.

P19 – Modalités de diagnostic et de préservation d'espaces agricoles dans les documents de planification urbaine

Le PLU intègre un diagnostic agricole précis complété par une étude réalisée par le conseiller agricole du département de la Haute-Garonne. Outre des analyses statistiques issues du Recensement Général Agricole de 2010, de nombreux éléments d'informations ont été spatialisés (voir légende ci-contre) pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles de la commune. Les projets en cours de réflexion de la part des agriculteurs de la commune ont également été recensés.

Par ailleurs, la question des conflits de voisinage a été abordée et un objectif du PADD consiste à gérer les interfaces entre espaces urbains et espaces ruraux (ou agricoles) par la mise en place ou le maintien de lisières paysagères. Cet objectif a notamment été traduit à travers les OAP, ainsi que l'article 6 du règlement.

P20 – Restrictions spécifiques d'usages des terres agricoles

Le PLU de Fronton ne permet pas les transformations d'usage de terres agricoles mentionnées dans la prescription. Le règlement du PLU permet néanmoins aux exploitations agricoles de réaliser des constructions et installations en lien avec la diversification agricole sous réserve d'une justification en cohérence avec la législation actuelle. Seuls quatre bâtiments ont été identifiés au titre du changement de destination (Art. L151-11 du CU) en zone agricole. Les bâtiments identifiés au titre du changement de destination ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

P21 – Principes de localisation de nouveaux bâtiments agricoles

Le règlement du PLU demande à ce que les nouveaux bâtiments agricoles soient réalisés à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole (sauf impossibilité technique et exception faites des exploitations nouvellement créées). Le règlement précise également que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines) devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et veiller à une bonne intégration (prise en compte du paysage, de la topographie, de la desserte, des vents dominants, ...).

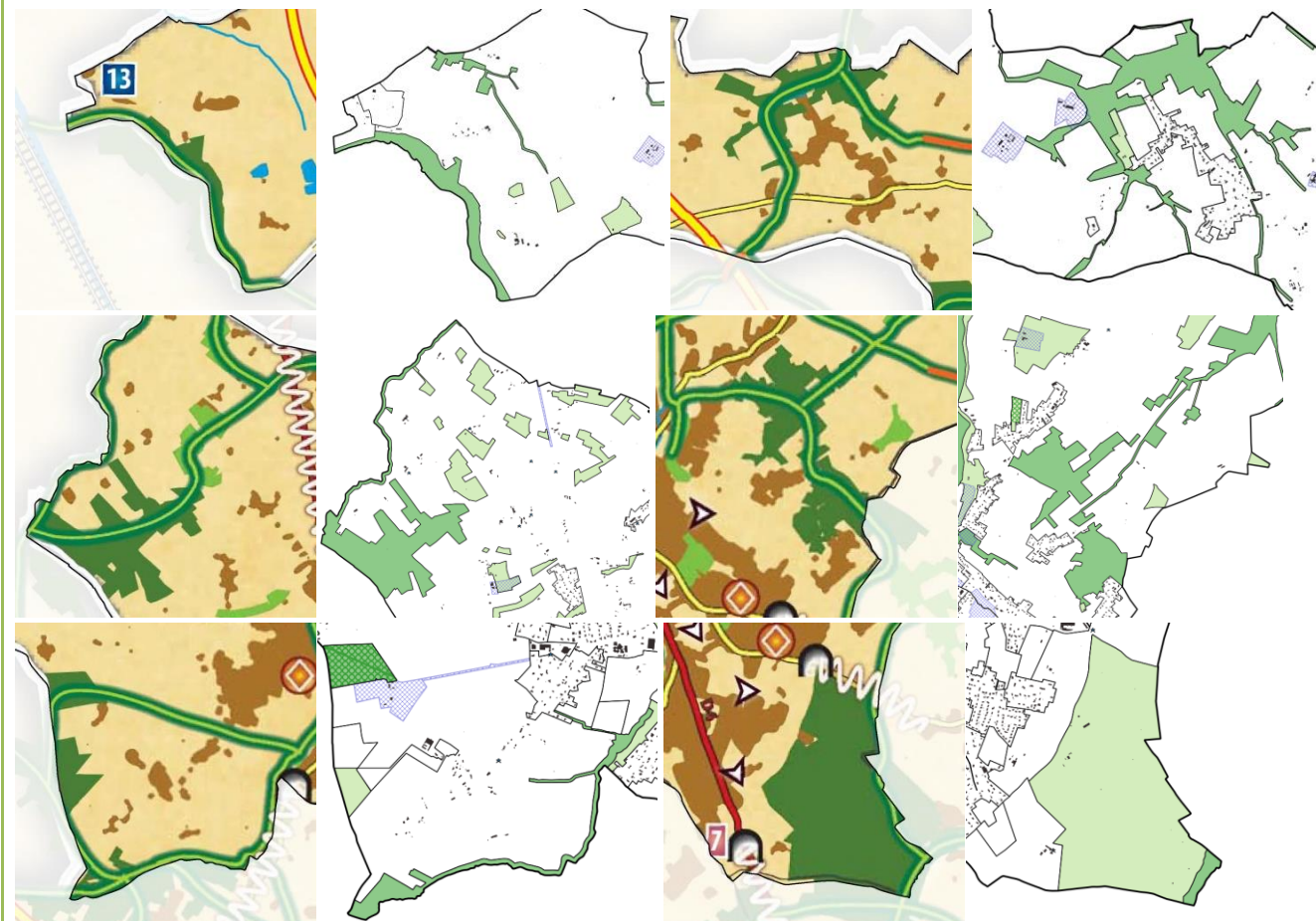


P22 – Contenance et localisation des espaces naturels remarquables

> En lien avec la carte de synthèse du DOO



Le PLU de Fronton traduit de manière claire les espaces naturels remarquables identifiés par le SCoT Nord Toulousain. Ces espaces sont repris sur les cartes de l'état initial de l'environnement, sont retranscrits en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière réglementaire par un zonage naturel strict parfois doublé d'une trame Espace Boisé Classé (dès lors que des boisements alluviaux fragmentés sont utiles à protéger plus fortement pour garantir la pérennité de ces réservoirs écologiques). Le travail de traduction réglementaire a également tenu compte des enjeux autres qu'écologiques : enjeux agricoles, enjeux patrimoniaux, enjeux de développement des activités compatibles avec la valorisation du patrimoine naturel.



P23 – Modalités de préservation et aménagement des espaces naturels remarquables

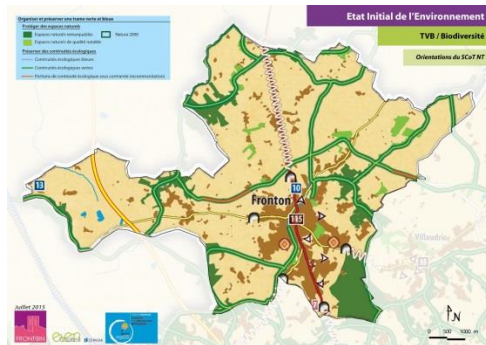
De par le zonage naturel Np et/ou l'identification au titre des espaces boisés classés, il n'est pas autorisé de développement urbain nouveau à l'intérieur de ces espaces. Seule une évolution limitée et maîtrisée du bâti existant est permise, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs N.

P24 – Localisation spécifique des zones Natura 2000 (composante des espaces naturels remarquables)

Cette prescription ne concerne pas la commune.

P25 – Modalités de préservation et aménagement spécifiques des zones Natura 2000
P26 – Contenance et localisation des espaces naturels de qualité notable

> En lien avec la carte de synthèse du DOO



Le PLU de Fronton traduit de manière claire les espaces naturels de qualité notable identifiés par le SCoT Nord Toulousain. Ces espaces sont repris sur les cartes de l'état initial de l'environnement, sont retranscrits en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière réglementaire par un zonage naturel parfois doublé d'une trame Espace Boisé Classé (dès lors que des boisements alluviaux fragmentés sont utiles à protéger plus fortement pour garantir la pérennité de ces réservoirs écologiques). Le travail de traduction réglementaire a également tenu compte des enjeux autres qu'écologiques : enjeux agricoles, enjeux patrimoniaux, enjeux de développement des activités compatibles avec la valorisation du patrimoine naturel.

Le PLU de Fronton est allé plus loin que la carte du SCoT en identifiant d'autres parcelles en zone N ou en EBC des espaces naturels ordinaires disséminés dans la matrice agricole.

P27 – Modalités de préservation et aménagement des espaces naturels de qualité notable

Il n'est pas autorisé de développement urbain nouveau à l'intérieur de ces espaces. Seule une évolution limitée et maîtrisée du bâti existant est permise, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs N.



P28 – Amélioration de la qualité des eaux usées

La commune présente une nouvelle Station d’Epuración (STEP) communale en service depuis juillet. Elle collecte les eaux urbaines du village, couvert par un zonage d’assainissement depuis 2004 : ce schéma est actuellement en cours de révision, intégrant un volet pluvial, dans l’optique de mettre en adéquation les stratégies d’assainissement et d’urbanisme (les études techniques ont été menées sur 2016/2017).

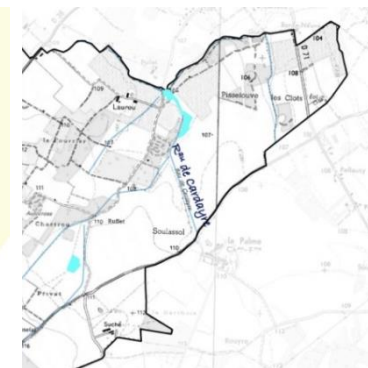
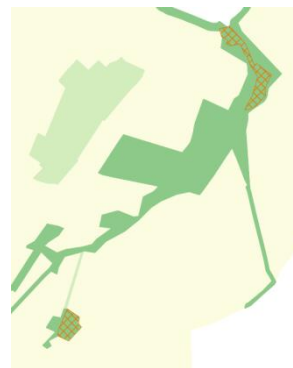
Un des objectifs majeurs de la collectivité, affirmé tout au long de la révision générale du PLU, est de lier les choix d’urbanisation à la desserte en assainissement collectif existante et future. C’est pourquoi le développement urbain (localisation des zones constructibles U et AU, le travail sur les densités) a été pensé en cohérence avec la stratégie de gestion de l’assainissement collectif, menée en parallèle du PLU.

Les projets d’extension du réseau d’assainissement collectif (en lien avec la révision du schéma Communal d’Assainissement) visent à optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau. En ce sens, le PLU contribue à densifier les secteurs qui sont ou seront desservis par l’assainissement collectif (zones UA, UB et AU) et maîtriser au contraire l’urbanisation sur les zones en assainissement autonome (UC) de manière à limiter les impacts sur le milieu naturel.

P29 – Repérage des zones humides

Dans le cadre de l’état initial de l’environnement, l’inventaire du Conseil Départemental a été pris en compte au fur et à mesure de l’avancement des travaux : prise en compte des secteurs de potentialité de zones humides puis prise en compte de l’inventaire affiné par des relevés de terrain et restitué en mars 2017. Ces éléments récents ont été intégrés dans la réflexion de la stratégie de zonage Trames Vertes et Bleues du PLU.

Il ressort que la commune de Fronton présente 2 zones humides avérées (inventaire du CD31 restitué en mars 2017) : elles sont traduites dans le PLU en zone naturelle strictement protectrice, Np, et connectées aux autres éléments, plus ordinaires, constitutifs des Trames Vertes et Bleues.



P30 – Modalités d’aménagement des cours d’eau et de leurs abords

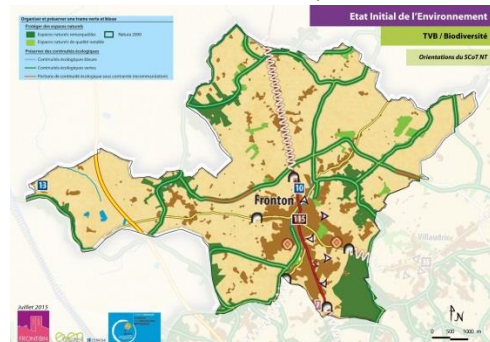
Les dispositions générales du règlement écrit (article 4) précisent qu’en bordure des ruisseaux, toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

P31 – Modalités de repérage de la nature ordinaire (non localisée au SCoT)

P32 – Modalités de préservation de la nature ordinaire

P33 – Définition et localisation des continuités écologiques

> En lien avec la carte de synthèse du DOO



Le PLU identifie plusieurs jardins d'intérêt paysager, parcs d'intérêt paysager, haies et alignements d'arbres qui participent aux continuités écologiques présentes sur la commune en complément des espaces naturels remarquables (identifiés par le SCoT). Ces éléments sont protégés, selon l'importance des enjeux et le contexte :

- au titre d'un classement en zone naturelle N ou Np ou encore d'une zone agricole éventuellement doublée d'un EBC
- au titre de la Loi Paysage (article L.151-23 du C.U.), avec le règlement qui précise les attendus.

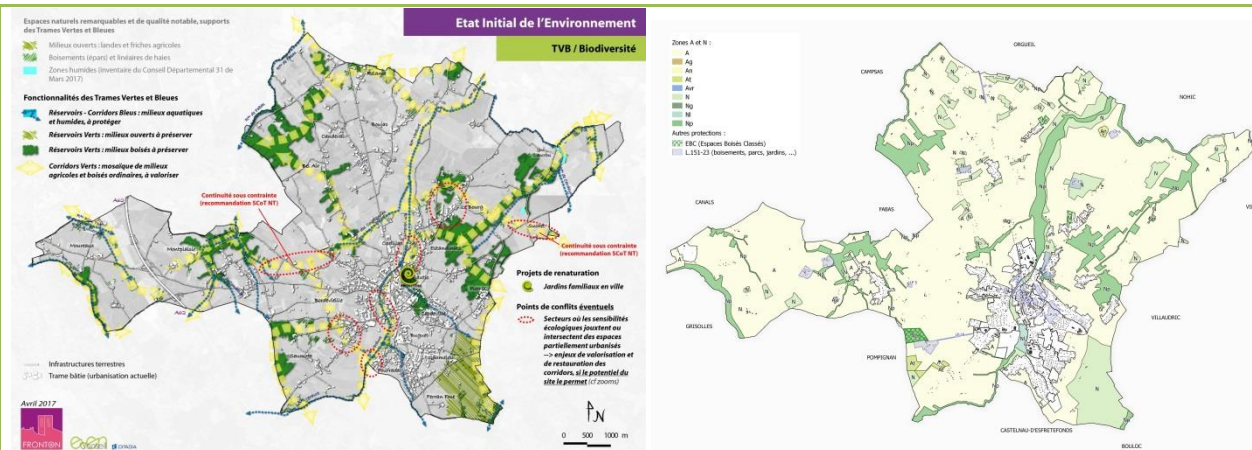
Le PLU de Fronton traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées par le SCoT Nord Toulousain. D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière réglementaire par un zonage agricole et naturel strict ainsi que par plusieurs outils spécifiques :

- Zonage agricole ou naturel, selon la composition dominante de la mosaïque de milieux rencontrés (ouverts, boisés)
- Espaces Boisés Classés
- Eléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-23 : Jardins et parcs d'intérêt paysager, haies, alignements d'arbres ...

De par le zonage agricole, naturel et/ou la mise en place de trames spécifiques, il n'est pas autorisé de développement urbain au sein des continuités. Seule une évolution limitée et maîtrisée du bâti existant est permise, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



P34 – Principes et modalités de préservation des continuités écologiques

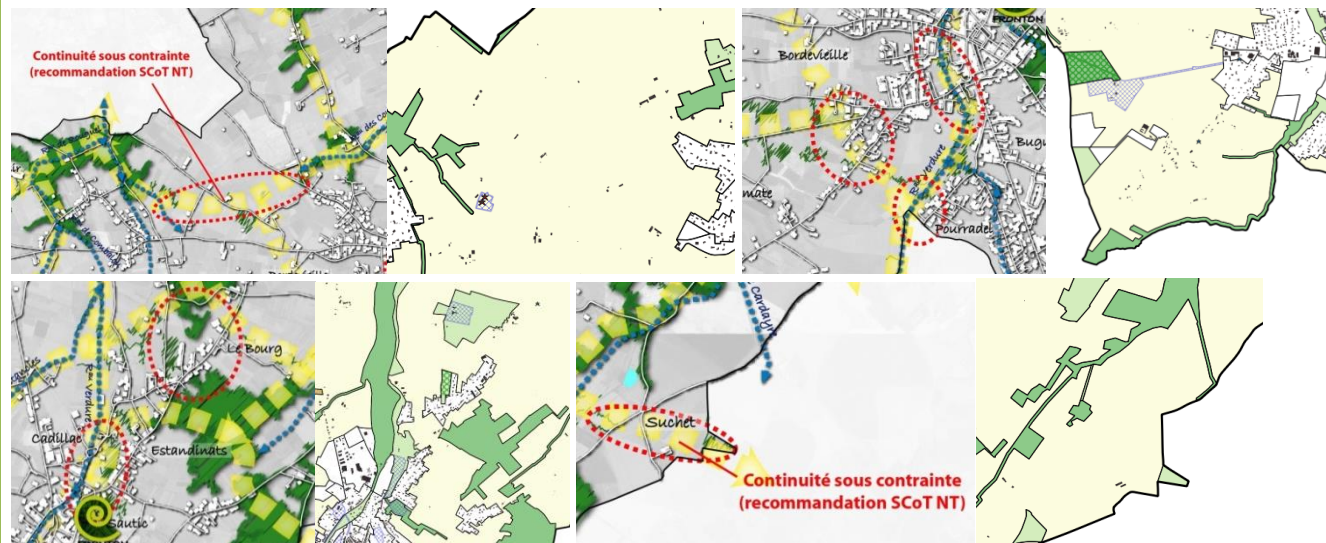


Des continuités ont été identifiées "sous pression" par le SCoT : ces éléments ont également été pointés dans l'état initial de l'environnement du PLU et les pages suivantes apportent des informations complémentaires quant à leur prise en compte.



P35 – Modalités de restauration/aménagement de portions de continuités écologiques contraintes

A partir des portions de continuité écologique sous contrainte identifiées par le SCoT sur la commune, l'état initial de l'environnement a mis en évidence quelques zones de fragilité de la trame verte :



Le PLU maîtrise l'urbanisation au niveau de ces tronçons et a traduit ces continuités en fonction des expertises de terrain :

- les zones agricoles productives considérées comme continuité de milieux ouverts sont classées en zone A
- les boisements ponctuels associés à ces continuités ("pas japonais") sont classés N ou en Loi Paysage (L.151-23 du CU).

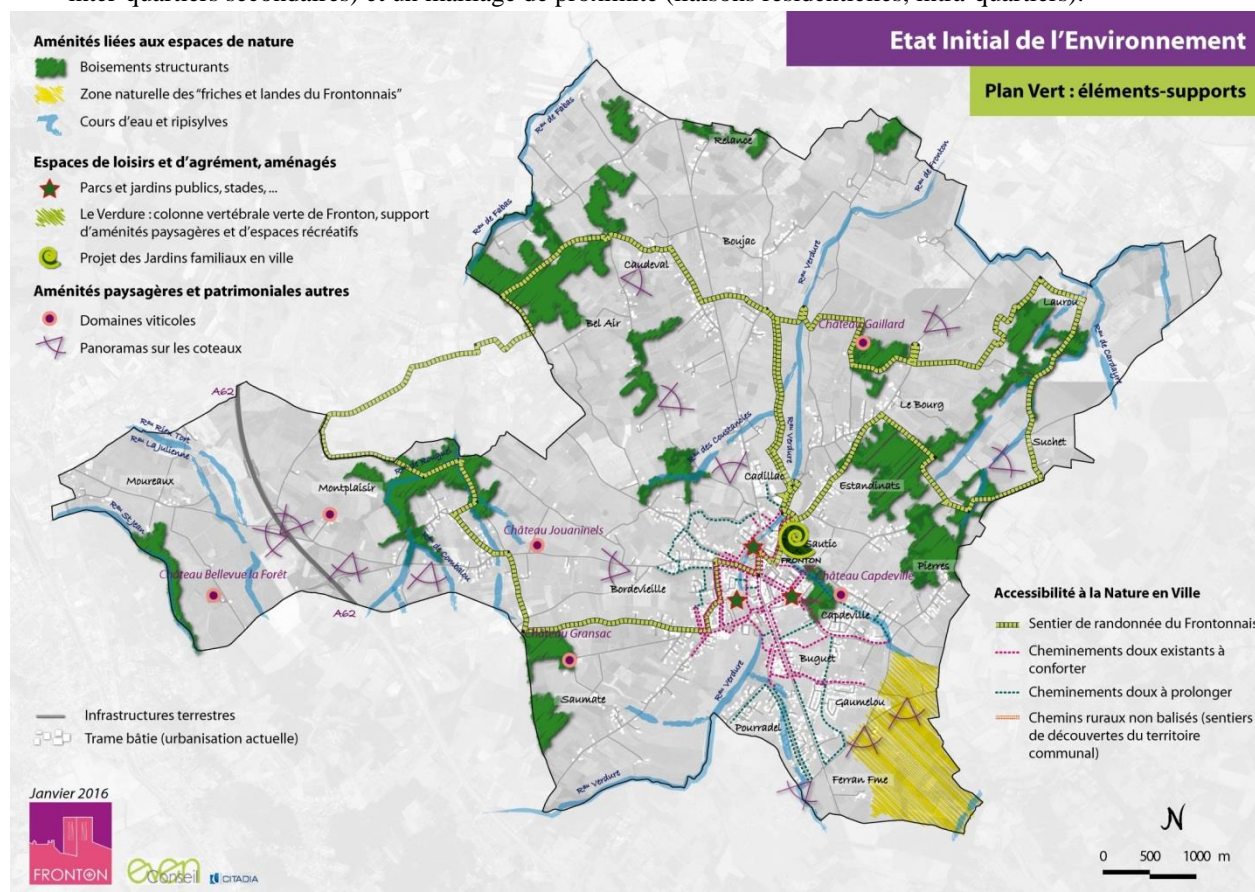
P36 – Repérage et aménagement de continuité écologiques dans les opérations urbaines

Les principes retenus dans le cadre des OAP participent au maintien, voire à la création, d'une trame verte urbaine : espaces verts, espaces de nature, vergers paysagers et piétons, clairières boisées, aire de pique-nique, noues paysagères, haies ou lisières, accompagnement végétal des cheminements doux ...

P37 – Etablissement de plans verts

Le PLU participe à cet objectif en :

- Identifiant des jardins et parcs d'intérêt paysager au titre de la Loi Paysage ou par un classement en zones N, Np, NL,
- Intégrant des espaces verts, coulées vertes ... dans les OAP,
- Intégrant un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune selon trois niveaux : un maillage principal (boucles, parcours de la commune, liaisons inter-quartiers principales), un maillage secondaire (liaisons inter-quartiers secondaires) et un maillage de proximité (liaisons résidentielles, intra-quartiers).





P38 – Principes compensatoires de plantations d’arbres	<p>Le PLU à travers les articles 6 du règlement demande à ce que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les essences locales devront également être privilégiées.</p> <p>Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, il est par ailleurs demandé à ce que des plantations denses et diversifiées, soient réalisées afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.</p> <p>Des principes compensatoires de doublement des plantations abattues sont également exigées pour les cas particuliers d'atteinte à des EBC ou du patrimoine végétal protégé par la Loi Paysage.</p>
P39 – Pourcentage des espaces verts et des liaisons douces dans les aménagements urbains	<p>Le PLU à travers les articles 6 du règlement demande à ce qu’un coefficient de biotope variable en fonction des secteurs soit préservé à l’échelle de chaque unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l’infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.</p>
P40 – Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d’aménagement	<p>Des OAP ont été réalisées sur les zones 1AU, avec des espaces réservés au verdissement et aux modes doux. De nombreux espaces verts et liaisons douces ont été intégrés. Les principes retenus participent au maintien, voire à la création, d’une trame verte urbaine : espaces verts, espaces de nature, vergers paysagers et piétons, clairières boisées, aire de pique-nique, noues paysagères, haies ou lisières, accompagnement végétal des cheminements doux ...</p>
P41 – Contenance et localisation des paysages ruraux de qualité <i>> En lien avec la carte de synthèse du DOO</i>	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p>
P42 – Principes de préservation des paysages ruraux de qualité P43 – Modalités de prise en compte et de préservation des paysages ruraux dans les documents de planification urbaine	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p> <p>Dans le cadre de l’état initial de l’environnement, sont identifiés les principaux cônes de vues, les principaux éléments caractéristiques des paysages et les entités paysagères présentes sur la commune. Sont également analysées les principales caractéristiques de morphologie urbaine, notamment concernant l’urbanisation traditionnelle, ainsi que le patrimoine remarquable.</p> <p>A partir de ce diagnostic, des objectifs ont été introduits dans le PADD puis traduits réglementairement par un zonage A et N, par des Espaces Boisés Classés, mais également par un inventaire au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.</p>



P44 – Principes de préservation des qualités patrimoniales	<p>Les qualités patrimoniales de la commune sont préservées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le zonage agricole qui protège le terroir viticole du Frontonnais, ▪ L'inventaire Loi Paysage, exhaustif (pas moins de 40 éléments appartenant à une typologie variée et 51 ha protégés), qui vise à valoriser les grands domaines et maisons bourgeoises, les grands édifices publics, les places publiques, le patrimoine industriel du XXème siècle, le patrimoine rural, les édicules vernaculaires, le patrimoine végétal, ▪ Le zonage naturel qui protège le capital-nature de Fronton et notamment le site du Verdure, en lien avec des projets de mise en valeur par des aménagements récréatifs et des liaisons douces.
P45 – Principes paysagers dans les opérations urbaines	<p>Les OAP réalisées sur les zones 1AU et 2AU ont fait l'objet de réflexions sur l'insertion paysagère des projets urbains. Les choix de densités et de typologies de bâtis ont été pris au regard de l'urbanisation riveraine et de l'impact potentiel sur les paysages. Par ailleurs, des principes paysagers sont intégrés : espaces publics, espaces verts, espaces de nature, vergers paysagers et piétons, clairières boisées, aire de pique-nique, noues paysagères, haies ou lisières, accompagnement végétal des cheminements doux ...</p>
P46 – Adéquation entre les développements urbains et l'adduction d'eau potable	<p>D'une part, le PLU réduit les surfaces à l'urbanisation par rapport au PLU anciennement en vigueur ce qui réduira les besoins en eau potable. D'autre part, tous les sites d'urbanisation s'inscrivent dans la continuité des quartiers préétablis. De cette manière, la localisation des zones 1AU et 2AU est compatible avec cet objectif du SCoT.</p>
P47 – Mesures de protection des points de captage d'eau	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p>
P48 – Principes de développement urbain au regard des modes d'épuration des eaux usées	<p>Un des objectifs majeurs de la collectivité, affirmé tout au long de la révision générale du PLU, est de lier les choix d'urbanisation à la desserte en assainissement collectif existante et future. C'est pourquoi le développement urbain (localisation des zones 1AU, densités) a été pensé en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif (en lien avec la révision du schéma Communal d'Assainissement) afin d'optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau.</p>
P49 – Adéquation entre développement urbain et capacités d'épuration des eaux usées	<p>Le développement urbain envisagé est considéré comme en adéquation avec la capacité de la collectivité à garantir le traitement des eaux usées (cf. évaluation environnementale).</p>



P50 – Développement des moyens d'infiltration au sol des eaux pluviales

Le règlement du PLU fixe un coefficient d'emprise au sol maximal de 30 à 50 % dans la zone UB et 1AU, de 8 à 15 % en UC, de 70% en zone économique (Uf, Ui et 1AU_i). Ce coefficient assure le maintien d'espaces libres favorables à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Il tient toutefois compte des possibilités et des attentes de densification.

Par ailleurs, des dispositions sont introduites aux articles 9 du règlement concernant les eaux pluviales en demandant notamment à ce que tout projet se réfère au schéma pluvial de la commune. Il est également attendu que :

- Les aménagements réalisés garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Tout projet n'ait pas pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 4m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).
- Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 4m³/100m² de surface active des parties communes de l'opération.
- Dans les zones d'équipements, de loisirs, d'activités économiques et commerciales, Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).

Les articles 6 du règlement attendent également que les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) soient, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

P51 – Engagement dans des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales

La commune est engagée dans la révision (conjointe à celle du PLU) de son schéma d'assainissement qui intégrera un schéma pluvial à annexer au présent PLU.

P52 – Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principales opérations urbaines

Dans les OAP, de nombreux espaces verts ont été intégrés, notamment dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, des principes de noues paysagères ont été inscrits de manière à gérer les eaux pluviales de manière qualitative. Les implantations de bâti proposées à titre indicatif dans les OAP ont également vocation à favoriser la mise en place d'espace jardinés ou libres privatifs plus homogènes (idée de couronne ou ceinture jardinée). Il est par ailleurs demandé à



	<p>l'article 6 de la zone 1AU que 10 % de la superficie des lotissements et ensemble d'habitation soit réservée à un espace collectif minéral ou végétal.</p> <p>En dehors des opérations urbaines, le PLU prévoit l'aménagement de zones de tourisme et de loisirs à proximité du Verduze. La question de la gestion du pluvial conditionne les aménagements et des dispositions sont retranscrites dans le règlement du PLU de ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite au maximum l'imperméabilisation des sols. ▪ Toutes activités ou installations de loisirs. ▪ La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
P53 – Limitation de la consommation énergétique dans les bâtiments et l'espace public	Les dispositions introduites dans les articles 6 et 9 du règlement ont vocation à améliorer la performance énergétique et environnementale des projets urbains.
P54 – Modalités de développement de production énergétique photovoltaïque	Le règlement du PLU permet à travers son article 5 la réalisation d'installations photovoltaïques sur toitures sous réserve de s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation) ainsi qu'au cadre paysager.
P55 – Principes d'aménagement des installations photovoltaïques au sol	
P56 – Modalités d'inscription aux documents de planification urbaine des zones de production industrielle d'énergie renouvelable	
P57 – Principes d'établissement de nouveaux sites de carrières	<i>Aucune activité de carrières n'est actuellement présente ou projetée sur la commune.</i>
P58 – Modalités d'inscription aux documents de planification urbaine des	



sites de carrières	
P59 – Préservation d'un espace tampon autour des carrières	
P60 – Prise en compte des risques technologiques et naturels prévisibles	Les risques présents sur la commune ont été inventoriés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement. Ces risques ont été pris en compte pour déterminer choix retenus dans le cadre du PLU.
P61 – Modalités de prévention des risques d'inondation avec plan de prévention applicable	La commune est concernée par une CIZI : le PLU intègre cette information en reportant sur le zonage les secteurs affectés par le risque d'inondation et en intégrant dans le règlement des zones concernées les dispositions nécessaires pour que le risque soit anticipé.
P62 – Attention spécifique à apporter aux risques d'inondation	L'atlas des Zones Inondables de la Haute-Garonne a également été pris en compte dans les choix d'urbanisation.
P63 – Attention spécifique à apporter aux risques d'érosion des sols	<p>Le PLU inventorie certains boisements présents sur des berges ou des secteurs de pentes aux abords du Verdure et les protège par un classement en zone naturelle et/ou Espace Boisé Classés et/ou trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de manière à ce que la végétation en place soit pérenne et participe à la lutte contre l'érosion.</p> <p>Les secteurs d'instabilité des sols sont également pris en compte dans le PLU.</p>
P64 – Limitation des nuisances sonores sur les développements urbains	La commune de Fronton est concernée par des infrastructures bruyantes : l'A62 et la RD4 au Sud du bourg. Le PLU ne prévoit pas de zones de développement urbain dans les secteurs les plus impactés par le bruit.
P65 – Incitation à la sobriété énergétique	<p>Le PLU contribue à cet objectif en</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ autorisant l'installation de commerces services et artisans au sein des zones urbaines et à urbaniser de manière à favoriser le rapprochement et la mixité des fonctions dans l'espace, ▪ liant les choix de développement urbain avec la desserte en transports collectifs, ▪ intégrant un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune.

P66 – Inventaire des sites pollués et établissements de mesure de protection	<p>Comme indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU, sur la commune, 26 sites sont référencés dans la base de données BASIAS sur les Anciens Sites Industriels et Activités de Service : ce sont autant d'activités potentiellement sources de nuisances et de pollutions. Il s'agit principalement de locaux d'artisans-commerçants situés dans le village.</p>
P67 – Mesures de limitation des pollutions de l'eau	<p><i>Cf. P50</i></p>



Chapitre 3 : Renforcer les fonctions économiques du territoire

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU
<p>P68 – Principes de développement d’activités économiques au sein du tissu urbain</p>	<p>Le PLU contribue à cet objectif en autorisant l’installation de commerces, services et artisans au sein des zones urbaines et à urbaniser de manière à favoriser le rapprochement et la mixité des fonctions dans l’espace. Cette possibilité est offerte sous réservoir de compatibilité avec les lieux environnants et de ne pas créer de nuisances.</p> <p>Le PLU identifie trois zones d’activités économiques, la zone artisanale de Cransac qui a vocation à être confortée dans son enveloppe existante et la zone d’activités de la Dourdenne, principal pôle d’emplois de la commune de Fronton où il est prévu une extension de l’emprise foncière actuelle. Cette zone est implantée sur l’axe stratégique de la commune, la RD4 (axe Toulouse/Montauban). Une troisième zone économique est inscrite au zonage en limite avec la commune de Canals. Cette emprise foncière viendra conforter et développer la ZAE de Canals.</p>
<p>P69 – Principes d’accueil économique et d’organisation générale de la stratégie de développement</p>	<p>Le PLU de Fronton prévoit des zones à vocation purement économique et à vocation commerciale en adéquation avec la cartographie de synthèse du DOO du SCoT. Ces zones ont vocation à contribuer à l’objectif de création 5 600 emplois sur le bassin de vie du Frontonnais et permettre l’accueil de nouvelles entreprises et nouveaux emplois. Les choix opérés dans le PLU sont compatibles avec les prescriptions du SCoT Nord Toulousain. L’objectif de la commune est également de conforter l’économie présente afin d’accompagner la croissance démographique et de répondre aux besoins de la population résidente.</p>
<p>P70 – Nécessité d’œuvrer à la densité urbaine dans les développements économiques</p>	<p>Dans les zones à vocation économique et commerciale (Uf, Ui et 1AU), les dispositions réglementaires encouragent une densification des zones (CES limité à 70% par exemple) afin de limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels à ces fins. Le règlement encourage une optimisation du foncier sur ces secteurs.</p>





P71 – Valorisation et renforcement des activités agricoles	<p>Le PLU de Fronton contribue à préserver les espaces agricoles et viticoles en identifiant clairement dès le PADD les espaces à préserver. Cet objectif se traduit au plan de zonage par une identification de 3 238 ha de zone A (70 % de la superficie communale) contre 3 451 ha dans le PLU précédent. Ce différentiel s'explique par le reclassement de certaines parcelles agricoles en zone naturelle du PLU afin de protéger les secteurs naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique. 114,1 ha ont ainsi été restitués à la zone agricole et naturelle dans le cadre de la révision générale. Le PLU permet assure ainsi la pérennité de l'outil agricole principal : le sol.</p> <p>Combiné à cela, le PLU de Fronton affiche clairement la volonté de recentrer le développement urbain au sein et en continuité directe des zones urbanisées de la commune. Les secteurs d'habitat diffus ont été restreints aux dernières constructions existantes, aucune extension n'est prévue sur ces derniers. Les limites des zones UC ont été réduites au plus près des constructions existantes afin d'éviter les constructions en second rang et plus. Seul le comblement des dents creuses est autorisé.</p> <p>Le PLU de Fronton participe à l'effort global de gestion économe de l'espace à l'échelle du SCoT Nord Toulousain. Alors qu'en moyenne, la parcelle de terrain s'élevait à 913 m² par logement construit entre 2004 et 2015, le PLU affiche comme objectif une consommation foncière maximale de 432 m² par logement construit sur 2016-2030. Le PLU contribue à divisé ainsi par plus de 2 la consommation foncière par logement. Les OAP et la traduction réglementaire du PLU permettront même d'aboutir à des densités supérieures de par les dispositions mises en œuvre. Par ailleurs, le PLU s'inscrit dans l'enveloppe foncière maximale accordée à la commune (115 ha de dents creuses supérieures à 1 ha et de zones AU sur 2011-2030) puisque le PLU n'identifie au total « que » 33 ha de zones à urbaniser et compte 3ha de dents creuses de plus d'un hectare au sein des zones urbanisées. Sur la période précédente (Sept 2012 à 2015 inclus), 5,65 ha ont été consommés sur la vignette SCoT pour 75 logements produits, soit une densité moyenne de 13,3 logements/ha.</p> <p>Le règlement de la zone A favorise par ailleurs la diversification des activités économiques liées à la filière agricole.</p>
P72 – Développement des activités amont et aval des agro-ressources	<p>Le PLU contribue à cet objectif mais sa concrétisation ne dépend pas uniquement du document d'urbanisme.</p>
P73 – Principes de complémentarité des offres de foncier économique	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p>
P74 – Portage intercommunal des projets économiques	<p>La zone d'activités de la Dourdenne est de compétence intercommunale depuis le 1^{er} janvier 2017. La Communauté de Communes du Frontonnais a en charge l'organisation de l'offre de terrains sur l'ensemble du territoire. La zone artisanale de Cransac n'est pas en compétence intercommunale, elle est figée à l'existant et aucun lot n'est à la vente.</p>



P75 – Organisation pour l'accueil d'activités industrielles	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P76 – Principes d'accessibilité des principales zones d'activités	Le règlement du PLU autorise l'implantation d'activités industrielles dans les zones Ui. La ZAE de la Dourdenne pourra accueillir ce type d'activités car elle offre une bonne accessibilité notamment pour le transport de marchandises via la RD4 (route de Montauban). Un emplacement réservé est matérialisé au document graphique pour l'aménagement d'un giratoire qui facilitera et sécurisera l'accès à la zone d'activités. Cet aménagement routier permettra de mieux gérer la circulation sur ce secteur d'entrée de ville.
P77 – Principes d'aménagement des zones d'activités à vocation industrielle	Le règlement du PLU intègre des dispositions à l'article 6 sur la gestion des espaces libres et plantations dans les zones Ui et 1AUi (vocation économique) et Uf (vocation commerciale). Les règles proposées à l'article 5 visent à encourager une qualité de la construction sur ces espaces.
P78 – Capacités de développement d'activités tertiaires sur les principales zones d'activités économiques	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P79 – Capacités de développement d'activités tertiaires dans le tissu urbain	Le PLU contribue à cet objectif en autorisant l'installation de commerces et services au sein des zones urbaines et à urbaniser.
P80 – Organisation cohérente et complémentaire de l'offre économique par bassin de vie	<i>Cette prescription relève de choix intercommunaux.</i>
P81 – Localisation et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines dévolues à l'accueil spécifique d'activités économiques <i>> En lien avec la carte de synthèse du DOO</i>	Le PLU est compatible avec la carte de synthèse des orientations spatialisées en respectant les principes de localisation des zones économiques et des enveloppes foncières allouées au développement économique et commercial. Le PLU propose également un phasage dans l'ouverture des zones à vocation économique et commercial. Dans un premier temps, seules sont ouvertes à l'urbanisation les zones Ui, Uf et les zones 1AUi. Enfin, lorsque ces zones auront été aménagées, les zones 2AUi et 2AUf pourront être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou révision du PLU.



P82 – Organisation d’ensemble de l’offre foncière économique sur les secteurs économiques stratégiques	L’offre foncière à vocation économique offert dans le PLU de Fronton vient compléter la zone d’activités économiques de dimension métropolitaine d’Eurocentre.
P83 – Mesures d’anticipation des développements économiques à long terme	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P84 – Principes d’ouverture progressive à l’urbanisation des terrains destinés à l’accueil d’activités économiques	<i>Cette prescription relève de choix intercommunaux.</i>
P85 – Définition et grands principes d’organisation et d’objectifs des sites d’ambition métropolitaine	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P86 – Définition et grands principes d’organisation et d’objectifs des pôles économiques structurants	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P87 – Définition et grands principes d’organisation et d’objectifs des pôles économiques complémentaires	Le PLU de Fronton identifie trois zones d’activités économiques, la zone artisanale de Cransac qui a vocation à être confortée dans son enveloppe existante et la zone d’activités de la Dourdenne, principal pôle d’emplois de la commune de Fronton où il est prévu une extension de l’emprise foncière actuelle. Cette zone est implantée sur l’axe stratégique de la commune, la RD4 (axe Toulouse/Montauban). Une troisième zone économique est inscrite au zonage en limite avec la commune de Canals. Cette emprise foncière (zone 2AU _i) viendra conforter et développer la ZAE de Canals.
P88 – Définition et grands principes d’organisation et d’objectifs des sites économiques locaux	La commune compte une zone d’activités artisanale locale qui a vocation à être conforter dans son enveloppe urbaine existante. Il s’agit de la ZAE de Cransac. Il n’y a plus de terrains disponibles, ni à la vente. Les activités commerciales, artisanales ou de services ont vocation à s’implanter au cœur du tissu urbain ou à urbaniser.

P89 – Principes d’accueil et de développement artisanal sur les territoires urbanisés	<p>Le PLU de Fronton contribue à cet objectif en autorisant l’installation d’artisans au sein des zones urbaines et à urbaniser de manière à favoriser la mixité des fonctions dans l’espace. Cette possibilité est offerte sous réserve de compatibilité avec les lieux environnants et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.</p>
P90 – Principes d’aménagement et de qualité des opérations de développement économique	<p>Le PLU répond favorablement à cette prescription du SCoT en proposant des Orientations d’Aménagement et de Programmation sur les zones 1AUi et 2AUi (Cf. pièce 5 du dossier de PLU). Les articles 5 et 6 des zones Ui, Uf, 1AUi visent un aménagement qualitatif des ZAE.</p>
P91 – Principes de localisation des équipements commerciaux à impact significatif	<p>Deux secteurs d’implantation préférentielle des équipements commerciaux sont identifiés sur la commune de Fronton, sur lesquels le PLU propose un zonage spécifique et adapté. La zone commerciale située sur le secteur du Buguet est classée en zone Uf au document graphique avec une réglementation adaptée à l’image des zones Ui. Le PLU classe une seconde zone Uf au niveau de l’intersection des 4 chemins (Rte de Villaudric, Chemin de Groussac et RD4). Un projet pour l’implantation d’une surface commerciale et d’une station-service est à l’étude.</p>
<p>P92 – Principe de localisation des principaux projets commerciaux et d’artisanat commercial</p> <p>> En lien avec le recueil cartographique du DAC présent dans le DOO</p>	<p>Enfin, le PLU de Fronton identifie un autre secteur d’implantation préférentielle, toujours sur l’axe Toulouse / Montauban au niveau de l’intersection des 4 chemins (Rte de Villaudric, Chemin de Groussac et RD4). Au regard de l’insuffisance des équipements, la commune a fait le choix de différer l’urbanisation de ce secteur à moyen/long terme (classement de la zone en 2AUf). Elle sera ouverte par voie de modification ou révision du PLU.</p> <div data-bbox="920 837 1720 1200" data-label="Image"> </div> <p>Afin d’assurer un équilibre dans la répartition de l’offre commerciale entre le centre-ville et les secteurs d’implantation préférentielle (SIP), le règlement du PLU propose d’interdire l’implantation de commerces de plus de 400 m² dans le centre-ville et inversement, les commerces de moins de 400 m² sont interdits les SIP.</p>



<p>P93 – Principe de complémentarité de l'offre commerciale</p> <p><i>> En lien avec la carte de synthèse du DOO</i></p>	<p>Afin d'assurer un équilibre dans la répartition de l'offre commerciale entre le centre-ville et les secteurs d'implantation préférentielle (SIP), le règlement du PLU propose d'interdire l'implantation de commerces de plus de 400 m² dans le centre-ville et inversement, les commerces de moins de 400 m² sont interdits les SIP.</p> <p>Aussi, le PLU propose un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones commerciales, avec d'un côté les zones Uf ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme et une zone 2AUf fermée à l'urbanisation dans l'attente des équipements suffisants et de projets commerciaux suffisamment avancés.</p>
<p>P94 – Principes d'aménagement des projets de développement commercial les plus significatifs</p>	<p>Le PLU de Fronton encourage une diversification de l'offre commerciale sur les SIP en autorisant via le règlement les constructions destinées aux activités commerciales et de services ainsi que les bureaux.</p>
<p>P95 – Exigences d'économie de foncier dans les projets commerciaux</p>	<p>Le PLU de Fronton est compatible avec cartographie de synthèse du DOO en reportant au document graphique les SIP définis au SCoT. Les enveloppes foncières sont également respectées, voire légèrement réduites. Le règlement encourage la densification de ces secteurs, la qualité de leur aménagement, la valorisation des locaux vacants, la mixité des fonctions et la mutualisation des espaces de stationnement.</p>
<p>P96 – Principe d'accessibilité et de desserte des projets de développement commercial</p>	<p>Le PLU veille à une bonne desserte et accessibilité des secteurs d'implantation préférentielle. La zone commerciale d'Intermarché est accessible depuis la RD4 et l'aménagement récent du giratoire du Buguet. Des cheminements doux sont déjà présents au sein de la zone. La zone commerciale située à l'intersection des 4 chemins est également accessible depuis la RD4. Il est projeté l'aménagement d'un giratoire (matérialisé en emplacement réservé au document graphique) au niveau de cette intersection très fréquentée par les usagers. Les principes internes à la zone 2AUf seront précisés au moment de l'ouverture de la zone.</p>
<p>P97 – Principes d'aménagement qualitatif des secteurs d'implantation préférentielle</p>	<p>Le PLU de Fronton et notamment le règlement définis des dispositions en faveur d'un aménagement qualitatif de ces zones (densité, végétalisation, espace de stationnement, plantation, voirie et cheminements doux, gestion des eaux pluviales, espaces de stockage et dépôts, clôtures, ...).</p>
<p>P98 à P100 – Principes de localisation des commerces et ensembles commerciaux</p>	<p>Afin d'assurer un équilibre dans la répartition de l'offre commerciale entre le centre-ville et les secteurs d'implantation préférentielle (SIP), le règlement du PLU propose d'interdire l'implantation de commerces de plus de 400 m² dans le centre-ville et inversement, les commerces de moins de 400 m² sont interdits les SIP.</p>
<p>P101 – Qualification des pôles commerciaux situés en entrée de</p>	<p>Au moment de l'ouverture de la zone 2AUf, une attention particulière sera portée à l'aménagement de cette zone commerciale située en entrée de ville (principale entrée sur le territoire en provenance de Toulouse).</p>



ville	
P102 – Principes d’accessibilité des projets contenant une part importante de commerces	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P103 – Principes généraux de localisation des développements commerciaux	Le PLU contribue à cet objectif en autorisant l’installation de commerces au sein des zones urbaines et à urbaniser.
P104 – Mesures de préservation des commerces de centre bourg existants	Le PLU contribue au maintien du commerce de proximité en centre-ville en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de immeubles sur le linéaire commercial matérialisé au document graphique (Cf. article L151-16 du CU).
P105 – Limitation des développements commerciaux dans les zones d’activités économiques	Le PLU contribue à cette prescription. Le règlement des zones Ui autorise les constructions destinées au commerce et activité de service et les constructions du secteur secondaire et tertiaire.

Chapitre 4 : Rendre le territoire accueillant et attractif pour tous

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU
P106 – Objectifs de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux	Le PLU de Fronton fixe des objectifs de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux. Dans les secteurs 1AU identifiés au document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux. Il est par ailleurs précisé que si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.
P107 – Types de financement du logement social à privilégier	Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes du Frontonnais mais pas encore validé définitivement en Conseil communautaire. Ce document établit sur la période 2017/2022 prévoit un objectif de production de 80 logements sur 5 ans, soit 16 unités par an. Rien que sur l'année 2017/2018, l'objectif est atteint en tenant compte des logements en cours de construction et ceux en projet à court terme (31 logements sociaux – lotissement chemin de Cotite, 17 logements sociaux – Rte de Grissoles, 18 logements sociaux – Av. de Villaudric, 16 logements sociaux rue de Martrat).
P108 – Principes de localisation des logements sociaux	Dans le cadre du PLU, il a été retenu que les objectifs de production de logements sociaux s'appliquent sur les zones à urbaniser identifiées au document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Les zones concernées sont concentrées au niveau du centre-ville de Fronton, autour des équipements (notamment scolaires) et desservis par les transports en commun (Cf. OAP secteur « centre-ville » et secteur « Les Vignerons »).
P109 – Mesures pour faciliter l'accession sociale à la propriété	Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes du Frontonnais mais pas encore validé définitivement.
P110 – Répondre aux besoins en équipements permanents pour l'accueil des gens du voyage	Le PLU de Fronton réserve une zone destinée à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage au Nord de la commune le long de la RD4 (en direction de Montauban) – secteur « Ag ». La localisation de cette zone a fait l'objet d'une réflexion étroite avec le service compétent de la Communauté de Communes du Frontonnais.
P111 – Objectifs de développement de modes d'hébergement spécifique	Au-delà du Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration, le PLU de Fronton identifie un secteur pour l'implantation de logements spécifiques dédiés aux personnes âgées (Cf. OAP secteur « centre-ville »). Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-ville et de l'actuelle maison de retraite. Il est attendu environ 80 logements qui pourront être réalisés soit sous la forme d'une



P112 – Principes de localisation des modes d’hébergement spécifique	résidence sénioriale, soit sous la forme d’établissement médicalisé. Le choix de localisation permet de répondre aux besoins des personnes âgées de se rapprocher des équipements, services et commerces.
P113 – Objectif d’intensification urbaine dans les zones déjà bâties	<p>A l’échelle du plan de zonage du PLU, 17,2 ha restent disponibles dans les zones U et 33,1 ha à vocation principalement résidentielle en 1AU/2AU sont identifiés. Ainsi, les capacités d’intensification des zones urbaines représentent 48,8% du développement urbain sur la période de Sept. 2012-2030 et 35% sur la période 2016-2030.</p> <p>Par ailleurs, en termes de nombre de logements, 1163 logements sont attendus sur la commune entre 2016 et 2030, dont 757 dans les zones 1AU et 2AU. Cela signifie que 406 logements, soit plus d’un tiers de la production attendue, seront produits sur les secteurs déjà urbanisés au sens du SCoT.</p>
P114 – Principes et modalités de localisation des extensions urbaines ➤ <i>En lien avec la carte de synthèse du DOO</i>	<p>Le PLU respecte cet objectif en recentrant les principaux secteurs de développement sur le centre-ville de Fronton, en lien avec les services, les transports en commun et l’assainissement collectif. Les autres secteurs de développement sont prévus en continuité directe de la tâche urbaine. Les zones 1AU et 2AU à vocation résidentielle respecte les sens privilégiés d’urbanisation définis au SCoT.</p> <p>Par ailleurs, le PLU stoppe le développement linéaire aux dernières constructions et maîtrise davantage le développement dans les zones en assainissement autonome, notamment sur les secteurs d’habitat diffus.</p>
P115 – Répartition communal et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes > <i>En lien avec la carte de synthèse du DOO</i>	<p>Le PLU s’inscrit dans l’enveloppe foncière maximale accordée à la commune (115 ha de dents creuses supérieures à 1 ha et de zones AU sur 2011-2030) puisque le PLU n’identifie au total 33 ha de zones à urbaniser et compte 3 ha de dents creuses de plus d’un hectare au sein des zones urbanisées pour la période 2016-2030. En considérant que 5,65 hectares ont été artificialisés entre Sept.2012 et 2015 sur des dents creuses supérieures à 1 ha et qu’aucune zone AU n’a été urbanisée, ce sont au maximum 41,75 hectares qui entreraient dans le cadre de l’enveloppe foncière maximale allouée à la commune sur 2012-2030, soit une densité moyenne de 21,4 logements/ha (moyenne de 467m²/parcelle).</p> <p>Si l’on prend en compte la totalité des espaces consommés entre Sept. 2012 et 2015 (14,3 ha à dominante résidentielle), les espaces résiduels dans les zones U (17,2 ha après déduction du coefficient de rétention foncière de 15%) et les secteurs de projets (33,1 ha) prévus sur la période 2016-2030, cela représente une surface totale de 64,5 ha (soit seulement 56% des 115 ha initialement alloué par le SCOT) pour 1 318 logements estimés et une densité moyenne de 20,4 logements/ha (moyenne de 490m²/parcelle).</p>
P116 – Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements	<p>Le PADD fixe pour objectif une densité moyenne de l’ordre de 22 logements à l’hectare pour la période 2016-2030, soit un besoin foncier de 50,3 ha pour répondre au développement urbain attendu.</p> <p>La traduction réglementaire du PLU de Fronton permet d’atteindre une densité de 23,8 logements/ha sur les zones 1AU et une densité</p>



urbains	<p>de 21,9 logements/ha sur les zones 2AU. La densité globale attendue sur les secteurs de projets représente 23,1 logements/ha, soit en moyenne 432 m² par parcelle. Il s'agit bien d'une moyenne à l'échelle globale de la commune, le projet communal proposant des formes urbaines plus ou moins denses en fonction des secteurs à travers les orientations d'aménagement et de programmation. Ces densités plus importantes viennent compenser celles observées sur la période 2012-2015 et évaluées à 11 logements/ha.</p> <p>Sur la période du SCoT Sept. 2012-2030, entre ce qui a été réalisé sur la période Sept. 2012-2015 et ce qui reste à venir, la densité globale sur la commune est de 20,4 logements/ha.</p>
P117 – Principes d'articulation entre développements urbains et modes d'assainissement des eaux usées	<p>Un des objectifs majeurs de la collectivité, affirmé tout au long de la révision générale du PLU, est de lier les choix d'urbanisation à la desserte en assainissement collectif existante et future. C'est pourquoi le développement urbain (localisation des zones 1AU, densités) a été pensé en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif (en lien avec la révision du schéma Communal d'Assainissement) afin d'optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau. En ce sens, le PLU contribue à densifier les secteurs qui sont ou seront desservis par l'assainissement collectif (zones UA, UB, 1AU et 2AU) et maîtriser au contraire l'urbanisation sur les zones en assainissement autonome (UC) de manière à limiter les impacts sur le milieu naturel.</p>
P118 – Principes d'organisation et de localisation des développements urbains	<p><i>Voir explications liées à la P114</i></p>
P119 – Limitation des constructions en hameaux et zones urbaines diffuses	<p>Sur les secteurs d'habitat diffus, le PLU stoppe le développement linéaire aux dernières constructions et maîtrise davantage le développement en ne permettant qu'un comblement des dents creuses. Il s'agit des secteurs de Caillol, Boujac, Caudeval, Pourroyes et Pierrès. Les secteurs de Rastel et Montpellier ont été classés en zone UCe où seules les extensions des constructions existantes et annexes sont autorisées, car les réseaux d'eau potable sont insuffisants pour permettre l'accueil de nouvelles constructions (Cf. Cf. étude de modélisation des réseaux d'eau potable annexée au dossier de PLU). Les limites des zones UC ont été réduites au plus près des constructions existantes pour limiter les phénomènes de division parcellaire. Une sur-densification de ces secteurs poserait d'importants problèmes en matière de réseaux.</p>
P120 – Principes de constructibilité exceptionnelle dans les secteurs non urbanisés	<p>Sur les secteurs d'habitat isolé, seules des extensions limitées du bâti existant sont autorisées ainsi que l'édification d'annexes. Aussi, les secteurs UBae et UCe présentent des insuffisances notables en adduction en eau potable, aucune construction nouvelle n'est autorisée, seules des extensions limitées du bâti existant sont autorisées ainsi que l'édification d'annexes.</p>
P121 – Principes de qualité et d'organisation des opérations	<p>Les OAP réalisées sur les zones 1AU et 2AU respectent les objectifs énoncés, notamment en termes de mixité sociale et urbaine, de dessertes en transports alternatifs au véhicule individuel (modes doux et transports collectifs), de principes environnementaux et</p>



d'aménagement urbain	paysagers.
P122 – Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les PLU	<p>De plus, il est demandé à ce que l'urbanisation des secteurs 1AU ouverts soit réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Des dispositions sont par ailleurs introduites à l'article 5 du règlement de manière à permettre le développement de l'éco-aménagement, de l'écoconstruction et des énergies renouvelables.</p>
P123 – Modalités de phasage des développements urbains dans les documents de planification urbaine	<p><i>Voir explications liées à la P15.</i></p> <p>Les zones 1AU identifiées au document graphique permettent de répondre aux besoins de croissance en logements pour une période de 5 ans. Les zones 1AU ont été délimitées en prenant en compte les capacités de réseaux (eau potable, assainissement et électricité), la cohérence d'aménagement avec les parties déjà urbanisées, la volonté des propriétaires de vendre ou réaliser un aménagement (aucun coefficient de rétention foncière n'a été retenu sur les zones de projets), les autorisations en cours (lotissement du Domaine du Raisin Noir par exemple).</p>
P124 – Principes de repérage des besoins de restructuration et de requalification urbaine	Il n'a pas été identifié d'enjeu majeur en matière de renouvellement et requalification urbaine suite aux constats dressés dans le diagnostic territorial.
P125 – Principes de renouvellement urbain de sites abandonnés	Aucun secteur de friche urbaine ou industrielle n'est identifié sur la commune de Fronton.
P126 – Modalités d'actions et priorités en matière d'amélioration de l'habitat	Au dernier recensement INSEE de 2014, la commune comptait 172 logements vacants, soit 6,7% du parc total. La commune s'est fixé pour objectif dans son PADD d'encourager la requalification du parc ancien par la sortie de vacance notamment en cœur de ville (afficher un objectif de réduction de 20% du parc vacant existant, soit environ 34 logements). Cet objectif n'est pas intégré à l'objectif de production de logements neufs entre 2016 et 2030. En effet, le taux de vacance de 7% peut-être jugé comme « raisonnable » pour une commune telle que Fronton soumise à une pression foncière et immobilière importante. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance situé entre 6 et 7%, correspond à un seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.
P127 – Schémas de déplacements doux et des	<i>Voir explications liées à la P37.</i>



espaces verts dans les documents de planification urbaine	
P128 – Principes de détermination et de qualification des entrées de ville, avec localisation des secteurs les plus concernés <i>> En lien avec la carte de synthèse du DOO</i>	<p>Cinq entrées de ville majeures sont identifiées par le SCoT sur la commune. L'état initial de l'environnement a dressé une analyse des atouts et faiblesses ces principales entrées de ville de Fronton. Les entrées de villes sont globalement marquées par une urbanisation croissante. Les deux principales entrées de ville nord et sud sont marquées par un développement économique et commerciale qui a fait l'objet d'une attention particulière lors de la révision du PLU.</p> <p>Le PADD affiche pour objectif de requalifier les entrées de territoire les plus dégradées afin de véhiculer une image valorisante du territoire et de révéler son potentiel scénographique urbain et paysager. Cet objectif est traduit dans le cadre des OAP et du règlement écrit.</p>
P129 – Adéquation des développements urbains avec les équipements et services à la population	<p>Le choix de développement urbain, et notamment son phasage, ont été déterminés au regard des équipements publics existants et projetés afin d'accompagner la croissance démographique de la commune en répondant aux besoins de la population. Des équipements liés à l'enfance et la petite enfance, environ 80 logements pour seniors, l'aménagement d'une base de loisirs, sportive et récréative et enfin des équipements et services publics sont projetés à l'horizon 2030. La zone 1AUL va permettre notamment de créer cette future base de loisirs. Le pôle de services publics présents à proximité de la gendarmerie a vocation à être conforté et développé. Par ailleurs, un emplacement réservé a été positionné pour l'extension du cimetière communal.</p>
P130 – Réflexion intercommunale de l'offre en équipements et services	<p><i>Cette prescription relève de choix intercommunaux.</i></p>
P131 – Principes d'implantation et de développement des équipements structurants majeurs	<p>Les équipements structurants majeurs sur la commune de Fronton concernent le lycée, le collège et la Maison des Vins. Ces équipements sont déjà présents.</p>
P132 – Les grands équipements et services : localisation des équipements existants et perspectives de développement	<p><i>Voir explications liées aux P129 et 131.</i></p>

> En lien avec la carte de synthèse du DOO

P133 – Conditions de localisation des équipements rayonnants

Ces équipements structurants sont accessibles via un réseau de cheminements doux existants et qui permet de les raccorder entre eux.

P134 – Développement d’offre structurante culturelle et sportive sur les pôles

La commune entend développer une base sportives, récréatives et de loisirs (aménagement d’un parc urbain) à proximité immédiate du collège et du complexe sportif sur le secteur Matabiau. Le développement de cet espace permettra de répondre aux attentes grandissantes des administrés de la commune mais profitera également à l’ensemble du bassin de vie et au-delà de ses limites. Il projeté des terrains de sports, des vestiaires, un parcours de santé, un parc public à l’image de la prairie des filtres à Toulouse, une coulée verte le long du Verdure, des aires de jeux pour enfants, un espace guinguette ou bien encore des jardins familiaux.

P135 – Développement des réseaux de communication électronique

Par le biais de l’article 9 du règlement, il est demandé à ce que les nouvelles constructions soient facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Chapitre 5 : Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU
P136 – Amélioration de la desserte des projets économiques d'ambition métropolitaine	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P137 – Principes de respect du bon fonctionnement écologique des zones Natura 2000 dans le cadre du projet routier de nouveau pont sur la Garonne	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P138 – Principes d'aménagement des abords de gares	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P139 – Principes d'aménagement des liaisons douces entre bourgs et gares	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P140 – Préservation de la faisabilité foncière d'aménagements routiers et autoroutiers	<i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i>
P141 – Amélioration du réseau routier et autoroutier structurant	Le PLU de Fronton encourage une meilleure gestion des déplacements via un maillage routier structuré et hiérarchisé entre les secteurs de développement urbain et le réseau viaire existant.
P142 – Limitation d'extensions urbaines le long des principales voies routières	Le PLU limite le développement linéaire le long des principaux axes routiers. Le règlement oblige le regroupement des accès à partir de deux lots et avec les accès déjà existants.
P143 – Réflexion globale sur les déplacements dans les pôles du SCoT	Le PLU identifie en emplacement réservé les principaux aménagements routiers projetés sur la commune y compris les cheminements doux structurants à créer.





P144 – Adéquation des développements urbains des pôles avec l'accès aux transports collectifs	<p>Les choix de développement urbains opérés ont été menés en lien avec la desserte en transports collectifs (réseau interurbain du département) présente sur la commune.</p> <p>Les principaux secteurs de développement (zones 1AU et 2AU) sont soit desservis soit situés à proximité de la desserte en transports collectifs (rayon de 300 mètres des arrêts de bus retenus car au-delà l'attractivité des arrêts est plus limitée).</p>
P145 – Préservation de la faisabilité foncière d'aménagements spécifiques réservés aux transports collectifs	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p>
P146 et P147 – Principes de localisation et d'aménagement des pôles d'échanges multimodaux	<p><i>Cette prescription ne concerne pas la commune.</i></p>
P148 – Création de stationnement automobile pour le covoiturage et l'intermodalité	<p>La commune fait partie du Rézo Pouce et offre plusieurs espaces de stationnement et de partage des pratiques de mobilités.</p>
P149 – Principes de développement des liaisons douces et cyclables dans les zones urbaines	<p>Le PLU intègre un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune selon trois niveaux : un maillage principal (boucles, parcours de la commune, liaisons inter-quartiers principales), un maillage secondaire (liaisons inter-quartiers secondaires) et un maillage tertiaire (liaisons résidentielles, intra-quartiers). Ce dernier niveau se traduit notamment au travers des OAP. Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés sont positionnés de manière à compléter le maillage piéton/cycle.</p>
P150 – Structuration et développement des réseaux de liaisons douces et cyclables de longue distance d'agrément	
P151 – dont développement d'axes est-ouest traversant le SCoT	

P152 – Développement de liaisons douces sécurisées entre les principaux pôles urbains et économiques du SCoT

Cette prescription relève de choix intercommunaux.

P153 et P154 – Adéquation des aménagements et développement urbains avec les besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

P153 : Cette prescription ne relève pas du PLU. Par ailleurs, les aménagements réalisés ont vocation à être adaptés aux PMR notamment pour répondre aux obligations de la loi handicap de 2005.

P154 : Les logements destinés aux séniors attendus sur le secteur du centre-ville seront réalisés à proximité des commerces, services et transports collectifs.



II. La politique de protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages



Le PLU de Fronton répond au cadre législatif actuel (Loi Grenelle 2, Loi Paysage, Loi ALUR, ...) qui ne cesse de renforcer l'obligation d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers dans les choix d'urbanisme.



Le livre d'Evaluation Environnementale explique, justifie et évalue (sur la base des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement) notamment la manière dont le PLU :



- Intègre une politique de gestion de la ressource en eau en compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne (assainissement, eaux pluviales, eau potable)
- Traduit les principes de connexions écologiques et protège le réservoir de biodiversité de l'Agout classé Natura 2000, en compatibilité avec la Trame Verte et Bleue tant identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique que dans le SCoT Nord Toulousain
- Traduit les ambitions de préservation du capital paysager et patrimonial (entrées de village, coupures d'urbanisation, centres historiques, patrimoine vernaculaire, patrimoine archéologique, perceptions, ...)
- Intègre la connaissance en matière de risques
- Donne une place à la problématique d'adaptation au changement climatique et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre
- etc.

Voir la partie « évaluation environnementale » (livre 4 du Rapport de Présentation) pour l'analyse détaillée

III. Respect des servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles ont été pleinement intégrées à la réflexion. Le gestionnaire des servitudes PT1, PT2 et PT3 (Orange) a été sollicité à deux reprises par courrier avec accusé de réception restés sans réponses.

Octobre 2012

2/2

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DE FRONTON

DESIGNATION OFFICIELLE DE LA SERVITUDE	DESIGNATION DU GENERATEUR	REFERENCE DE L'ACTE QUI L'INSTITUE	DESIGNATION DU SERVICE LOCALEMENT RESPONSABLE
PT1 - Servitudes de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Station de FRONTON Station de BOULOC	Décret du 6.12.1991. Décret du 6.12.1991.	ORANGE - UIMP 2 avenue du Général Hoche 81000 ALBI
PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Réseau hertzien « complexe de l'Union » Station de FRONTON Liaison hertzienne BOULOC – FRONTON Liaison hertzienne CASTELNAU D'ESTRETEF. FRONTON Station de FRONTON Faisceau TOULOUSE MONTAUBAN - CAHORS - Tronçon MONTAUBAN - RAMONVILLE	Décret du 25.07.1990 .	ORANGE - UIMP 2 avenue du Général Hoche 81000 ALBI
PT3 - Servitudes relatives aux installations de télécommunications	- Câble souterrain MONTAUBAN - TOULOUSE (parcelle concernée lieu-dit la Dourdenne » section A n° 661)	Arrêté préfectoral du 9.10.1979	ORANGE - UIMP 2 avenue du Général Hoche 81000 ALBI

Octobre 2012

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DE FRONTON

DESIGNATION OFFICIELLE DE LA SERVITUDE	DESIGNATION DU GENERATEUR	REFERENCE DE L'ACTE QUI L'INSTITUE	DESIGNATION DU SERVICE LOCALEMENT RESPONSABLE
AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques	Eglise en totalité y compris décor intérieur Section N, parcelle n°219 – 12e/16e/17ème siècles	Inventaire des Monuments Historiques le 23.02.1981	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 32 rue de la Dalbade – BP 811 31080 TOULOUSE Cedex 6
I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	- Ligne à 63 KV ONDES - SAINT ALBAN VILLEMUR - PP. ST JORY - Ligne à 225 KV LESQUIVE - VERLHAGUET 2 - Ligne à 63 KV (SNCF) BEAUMONT - DIEUPENTALE - ONDES	Déclaration d'utilité publique	RTE / TESO GET PYRENEES 87 rue Jean Gayral 31200 TOULOUSE RTE / TESO GET PYRENEES 87 rue Jean Gayral 31200 TOULOUSE
PM1 - Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles	Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.	Arrêté préfectoral du 18 novembre 2011	Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne Service Risques et Gestion de Crise Cité Administrative - Bât. A Bld. Armand Duportal 31074 – Toulouse cedex 9

