

FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE

Cachets et visas

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

Le Maire,



SOMMAIRE

.....	3
Chapitre 1 : Préambule	4
I. La portée réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	4
II. L'organisation du document	6
III. Les secteurs concernés par des OAP	7
Chapitre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation opposables	9
I. Des principes d'aménagement en faveur d'un développement urbain durable	9
II. Le projet urbain quartier par quartier	10
Chapitre 3 : Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation	26





PREAMBULE

Chapitre 1 : Préambule

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



1. Ce que dit le Code de l'Urbanisme

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#) ».

Article L151-7

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

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

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

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

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

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements, des infrastructures et des réseaux existants et programmés.

2.1. Opposabilité du présent document

Ce dossier comprend 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable.
- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère indicatif (schéma de principe non opposable).

2.1.1. Les orientations à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (U) et des zones à urbaniser ouvertes (IAU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

2.1.2. Les orientations à caractère indicatif

Les orientations à caractère indicatif portent sur des zones à urbaniser fermées (2AU) et visent à mettre en évidence la cohérence de l'aménagement.

Elles n'ont pas de caractère opposable puisque les terrains ne sont pas constructibles dans un premier temps (cf. règlement). Ces orientations de principe peuvent être retravaillées dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent PLU.



II. L'organisation du document



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



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



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

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

Pour chaque secteur, il est spécifié :

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

III. Les secteurs concernés par des OAP



OAP opposables

OAP indicatives



Zones UB



Zones 1AU



Zones 1AUi



Zones 1AUL



Zones 2AU



Zones 2AUf



Zones 2AUi





Les Orientations d'Aménagement et Programmation opposables











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

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









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 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)

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.

II. Le projet urbain quartier par quartier

1. Secteur "Centre-ville"



L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités 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.



2. 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 :

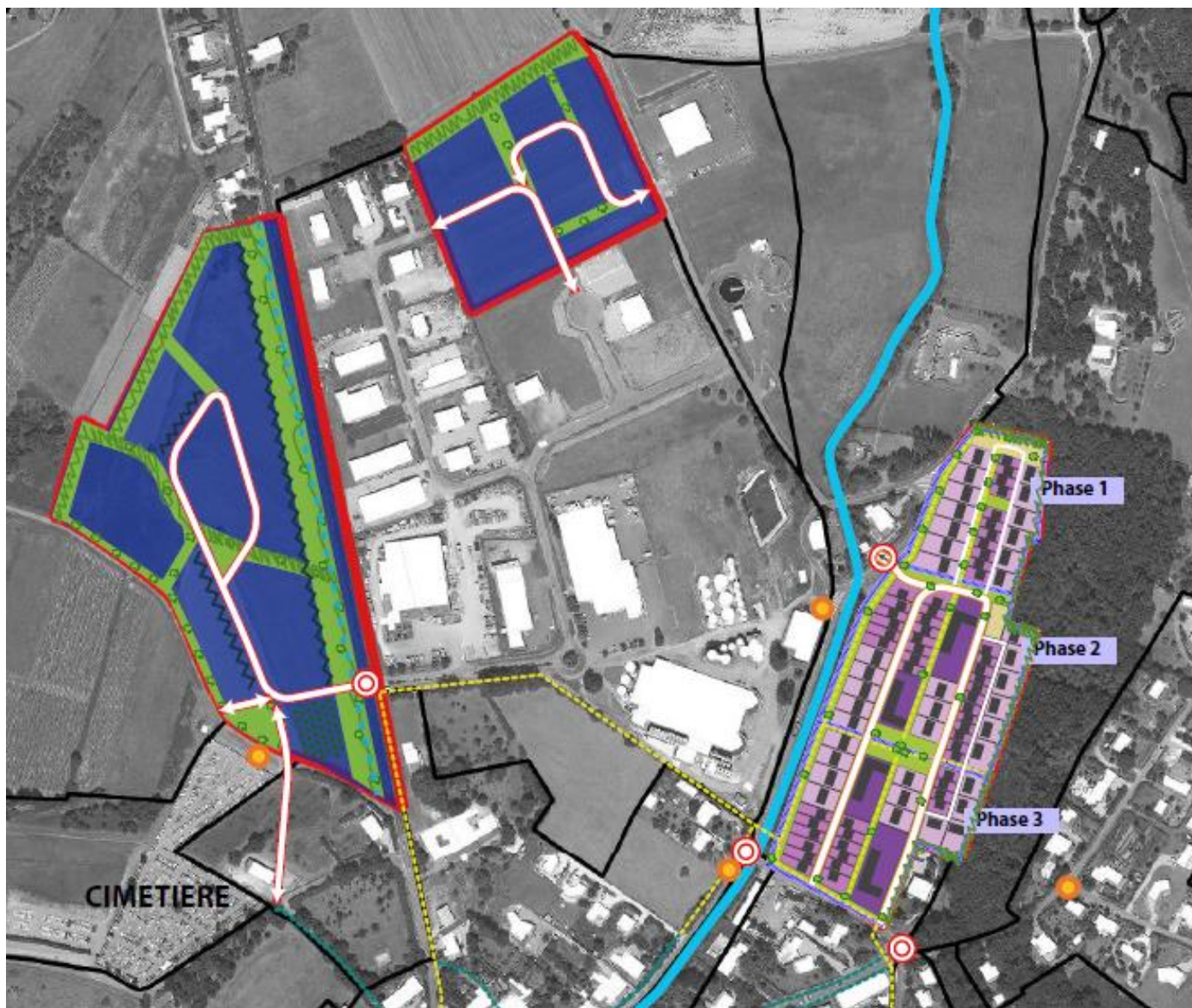
- Création d'une bande tampon entre le ruisseau du Verdure et la future zone résidentielle. Cette bande enherbée et plantée permettra de mieux gérer les eaux de pluies, d'être le support d'une liaison douce (en site propre) le long du ruisseau du Verdure et d'insérer la zone dans son environnement en 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.

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.



3. Secteur "Avenue de Grisolles"



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

L'option d'aménagement

Cette zone 1AU est ouverte dès l'approbation du présent PLU. Elle a vocation à être desservie par les réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif dont l'extension est prévue à court terme. Il est attendu 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.



4. 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 base 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 Fauviès 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 Fauviès.
- 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.





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

L'aménagement de ce secteur revêt un caractère majeur dans l'accompagnement du développement urbain de la commune de Fronton. Ce secteur est en cours d'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 Castelnau 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

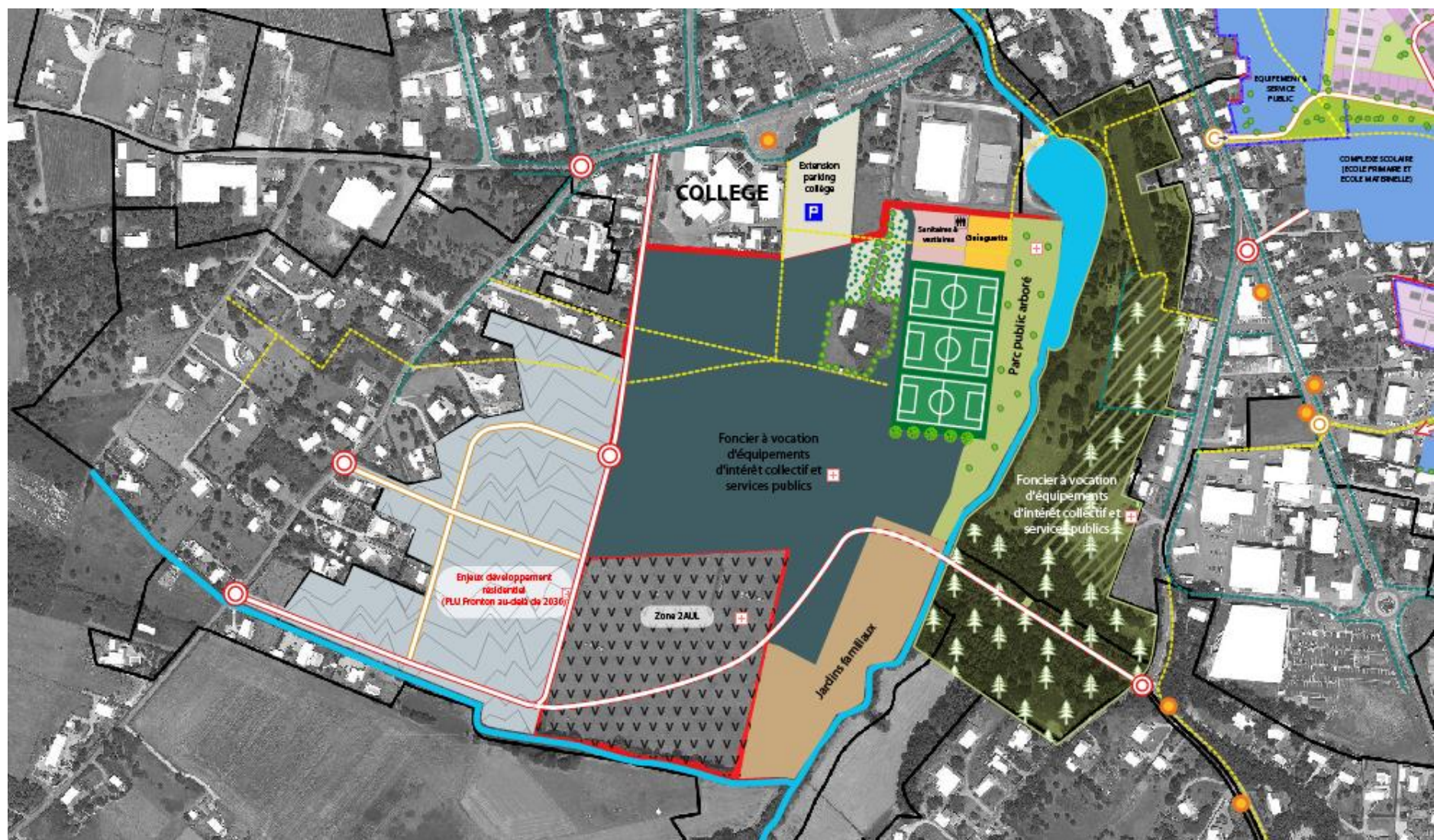
Orientations :

- 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.



6. 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

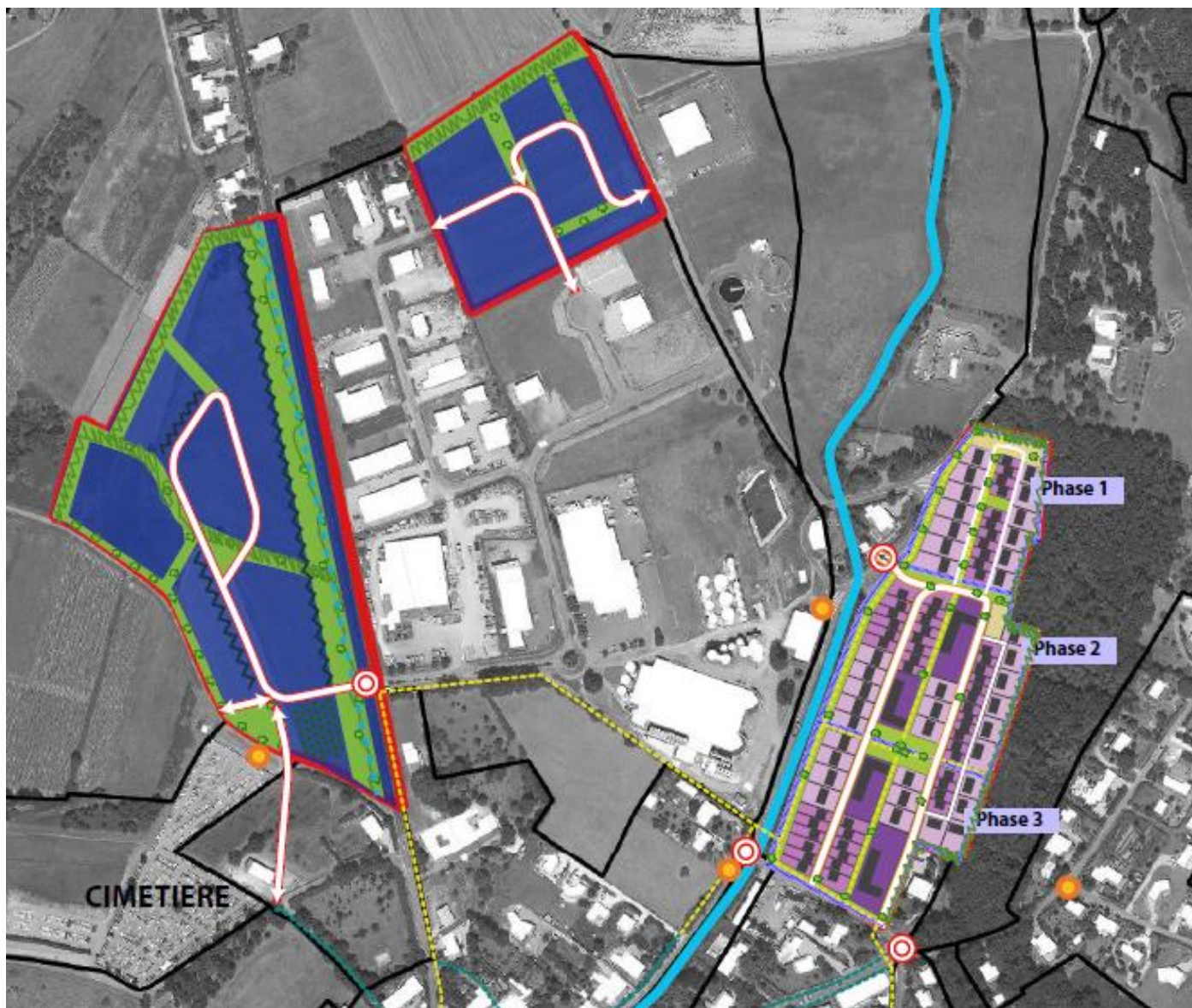
Orientations :

- 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.
- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies structurantes.
- Préconiser les 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.





Référentiel à titre indicatif

Chapitre 3 : Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

1. LE SITE DE PROJET



Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vue extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



Source : CAUE 80, fiche 3, 2014

2. L'AMENAGEMENT URBAIN

Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte.



Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).



Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.



3. LA COMPOSITION PARCELLAIRE

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg/centre-ville. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain :

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

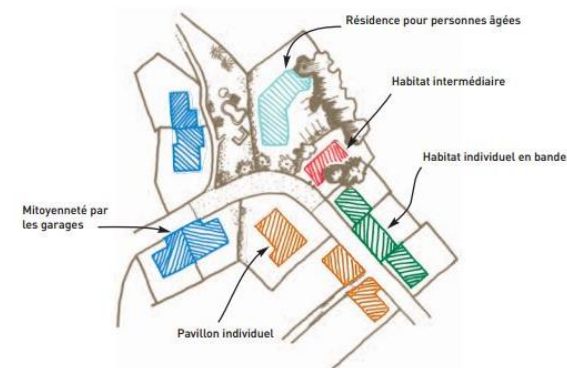


Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.



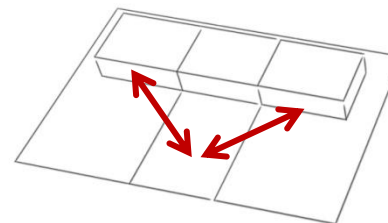
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter.

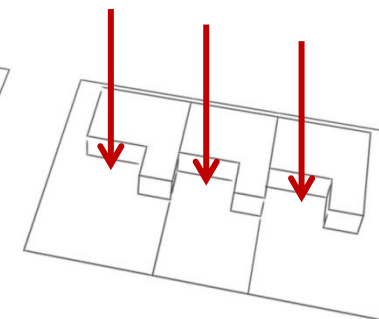


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Vis-à-vis important depuis les jardins



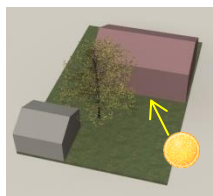
Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit



Les apports solaires

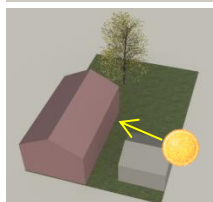
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Principe 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

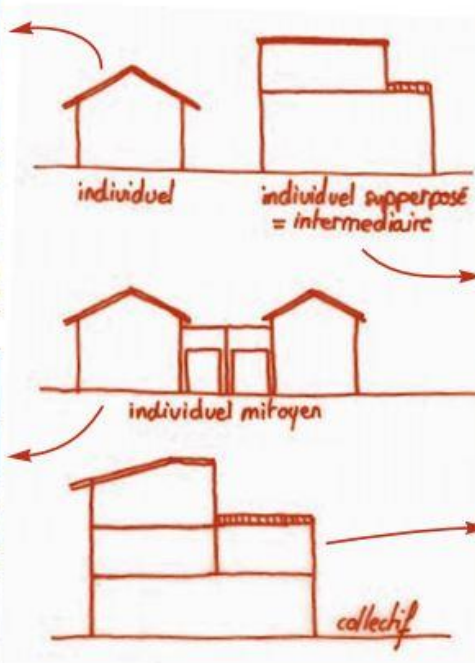
4. LES TYPOLOGIES D'HABITER

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Fronton.

Trois classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire
- Les îlots de logements groupés ou en bande
- Les îlots de logements individuels, groupés ou non



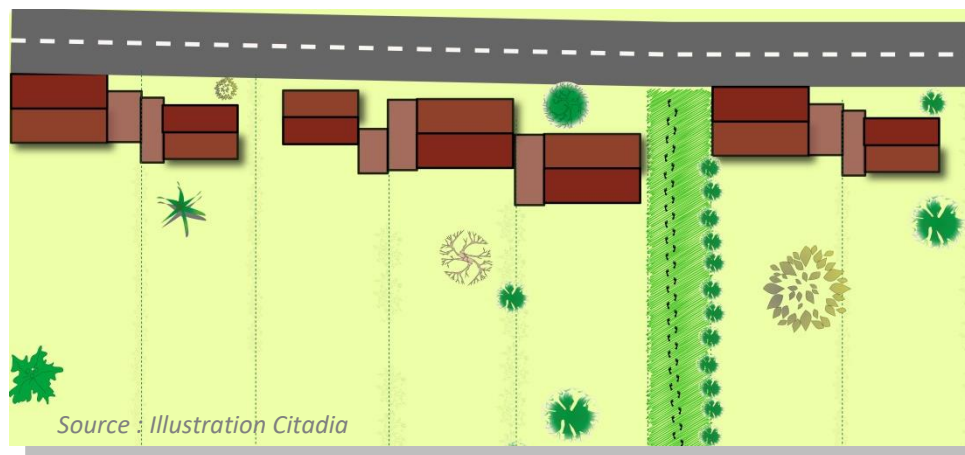
L'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

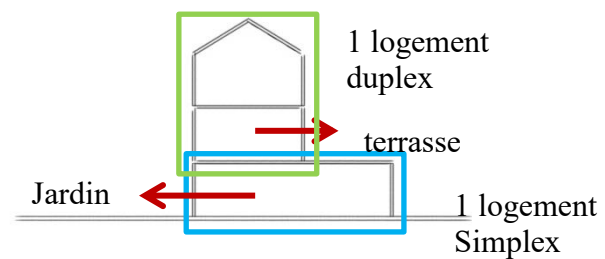
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



L'habitat intermédiaire ou collectif :

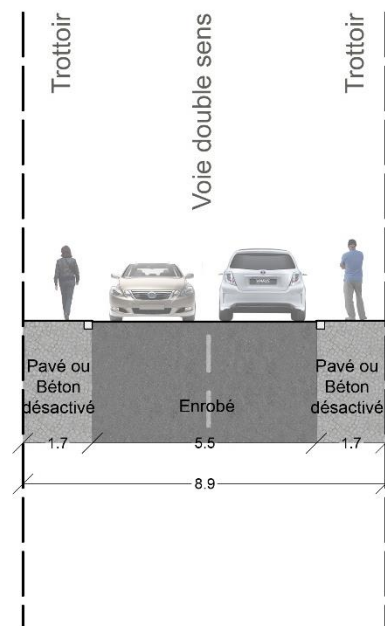
L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la commune de Fronton soit du R+2 maximum.

Exemples :

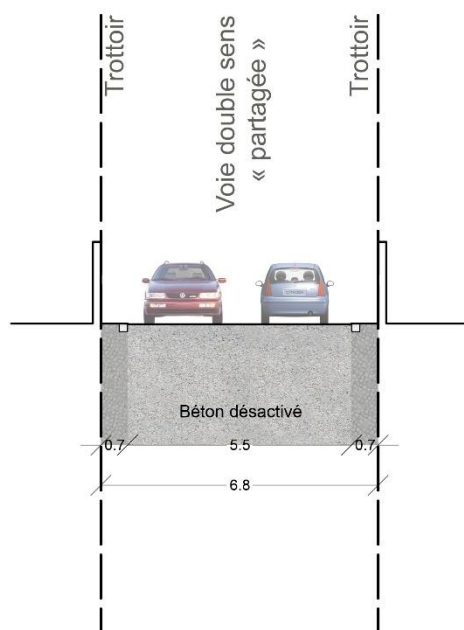




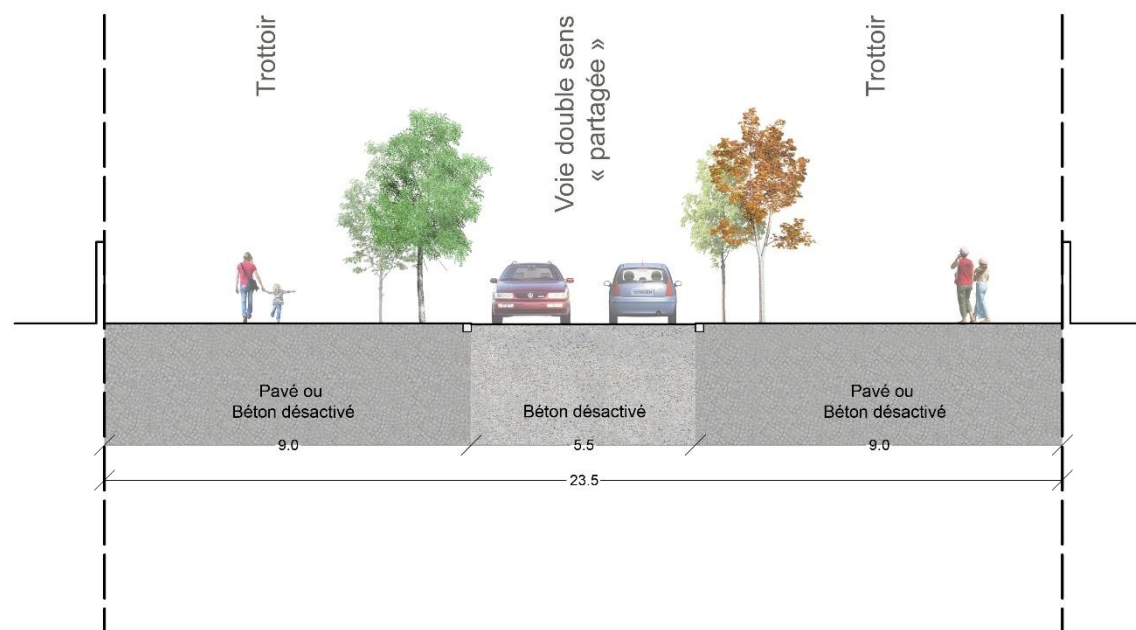
5. PROFILS DE VOIRIES



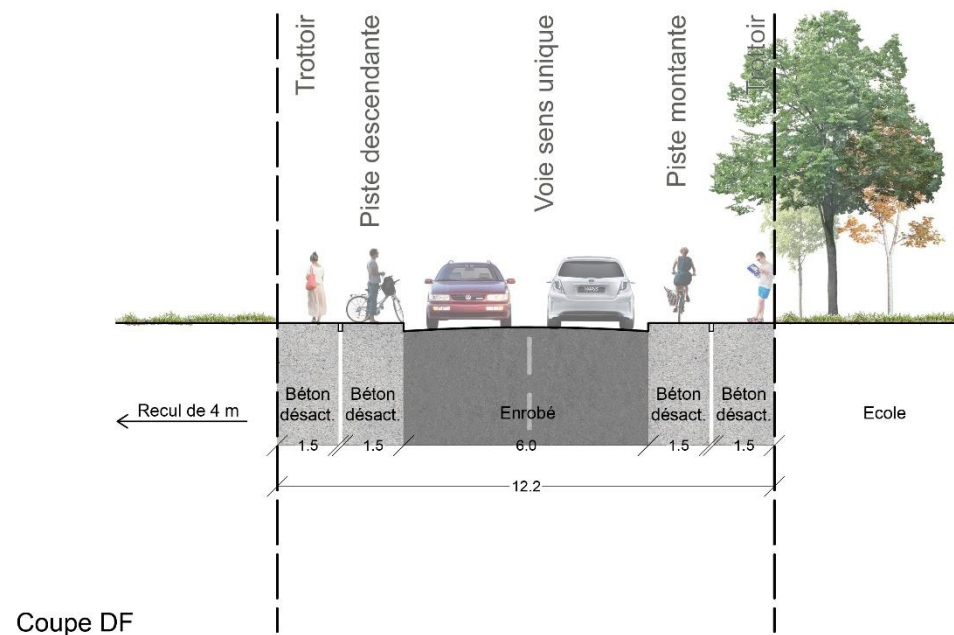
Coupe AC
Hors plateau traversant



Coupe AC - P1 & P3

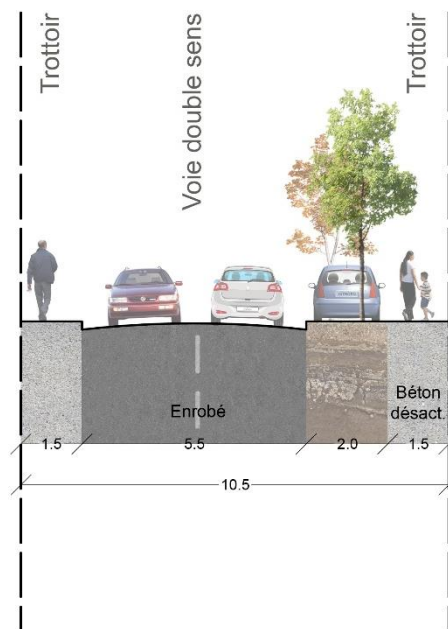


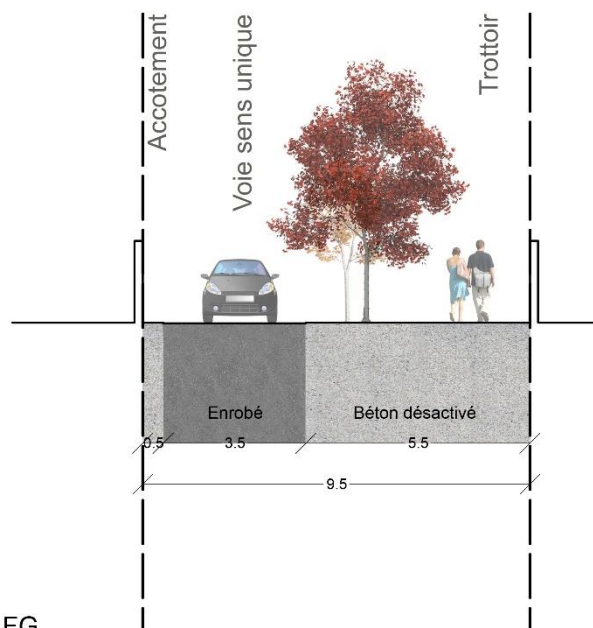
Coupe AC - P2



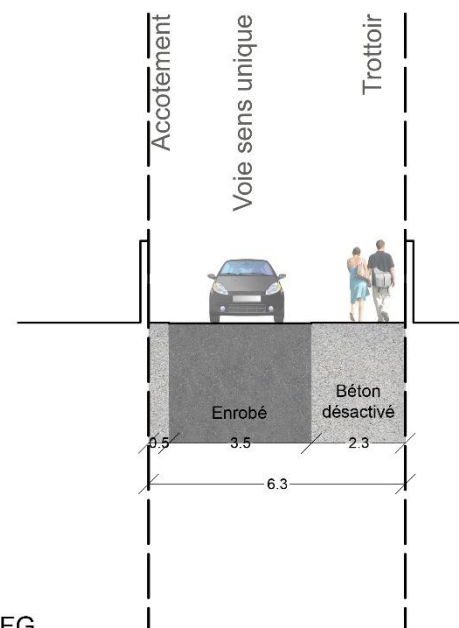


Coupe EF





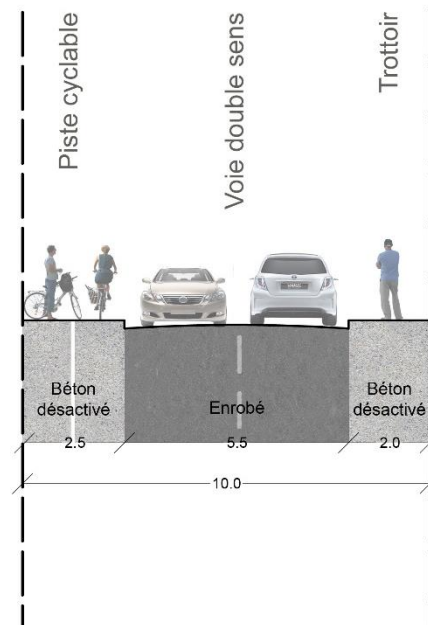
Coupe FG
version longue



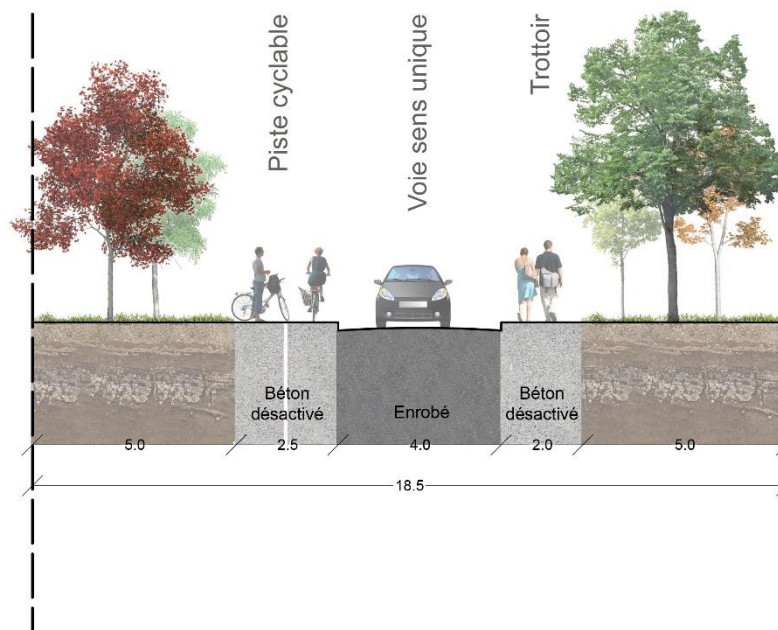
Coupe FG
version courte



Voie existante requalifiée

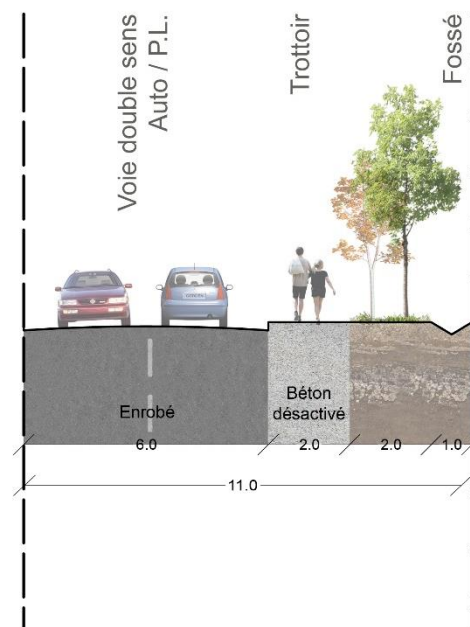


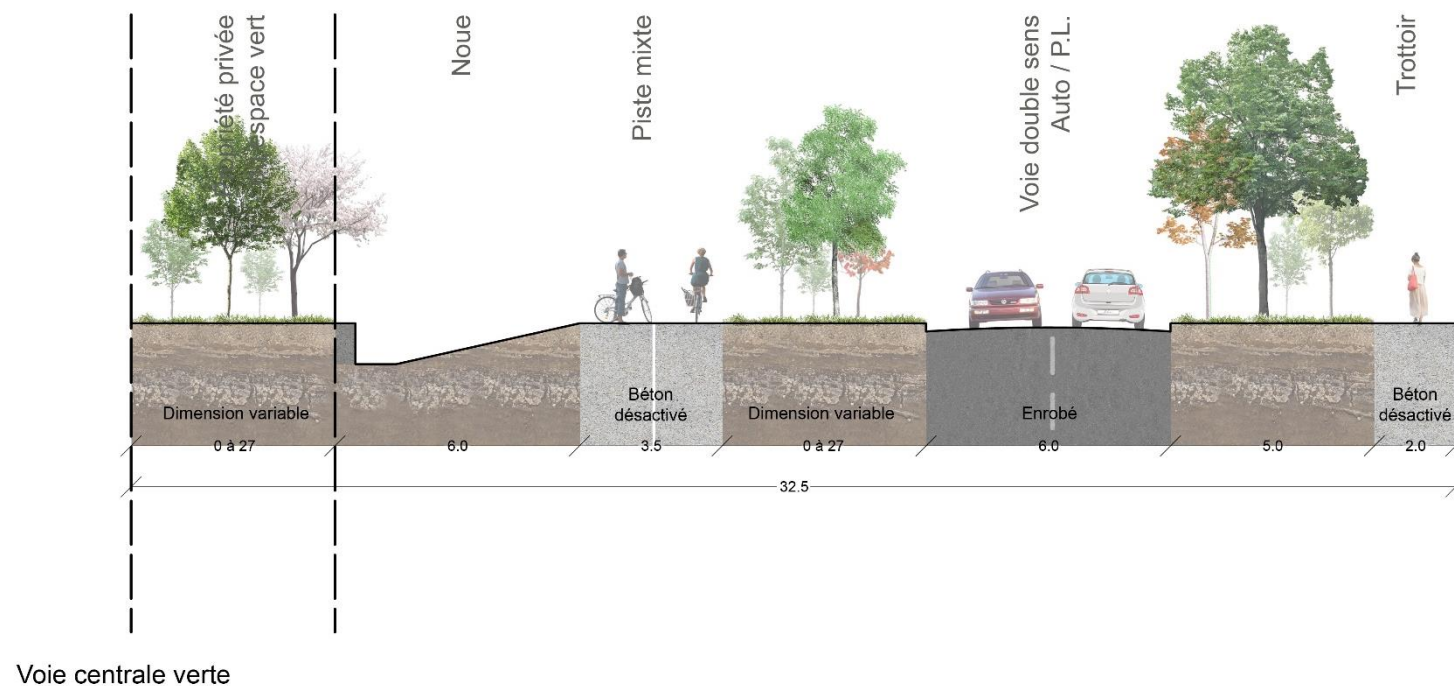
Prolongement voie existante

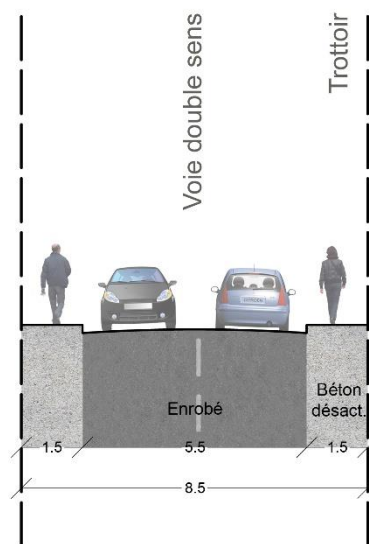
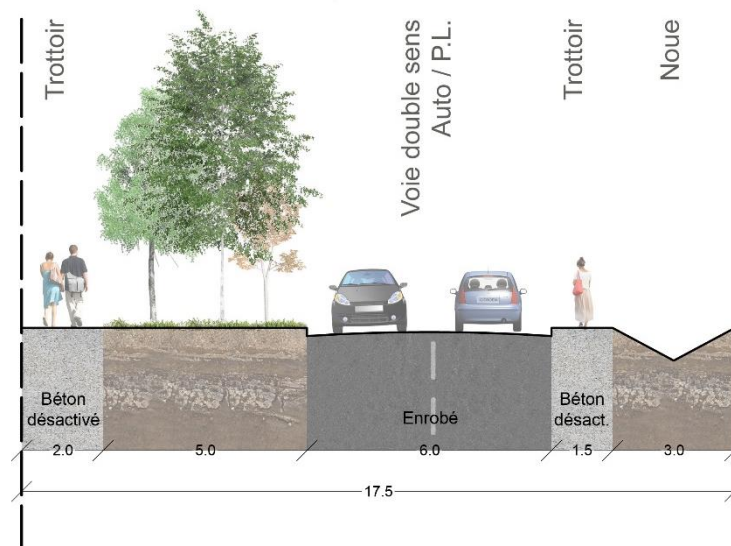


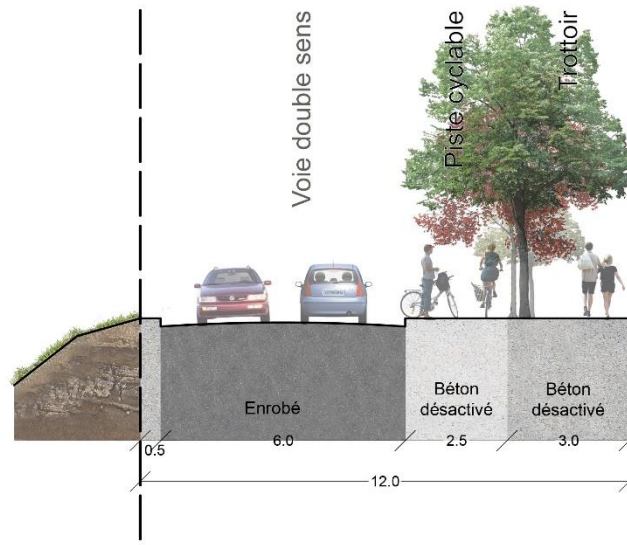
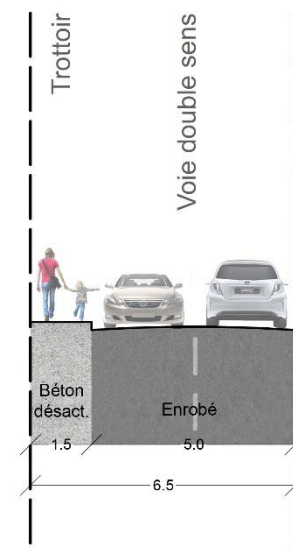


Voie bouclage principale









6. IMAGES DE REFERENCE POUR L'AMENAGEMENT DE LA BASE DE LOISIRS (ZONES 1AUL et 2AUL)

Prairie des filtres à Toulouse



Prairie des filtres à Toulouse



Espace Eurythmie + coulée verte (Montauban)



Espace du Ramierou (Montauban)



Guinguette (Cazals)



Guinguette (Cazals)



Guinguette (Lamothe-Capdeville)



Jardins familiaux (Saverne)



Jardins familiaux (STRASBOURG)





Coulée verte - Chatillon



Coulée verte – Sud parisien



coulée verte - Trevon



Coulée verte - Macon



Noue paysagère



Noûe paysagère (Amiens)



Bois habité (Lilles)



Noûe + parking



Coulée verte (Paris intramuros)





Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)



Parc du Sausset (Aulnay-sous-Bois)



Parc des Cormailles



Jardin de l'imaginaire (Terrasson)



Central Park (NYC)